

S.H. Ejendomsinvest ApS
c/o Reza Tabatabai, Abildvej 3, 8250 Egå

Årsrapport for

2018/19

CVR-nr. 29 60 57 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2020.

Shahab Sharafat-Vaziri
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for S.H. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 27. februar 2020

Direktion

Shahab Sharafat-Vaziri

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i S.H. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S.H. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 27. februar 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet	S.H. Ejendomsinvest ApS c/o Reza Tabatabai Abildvej 3 8250 Egå
	CVR-nr.: 29 60 57 69
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Shahab Sharafat-Vaziri
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg samt udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser til beskrivelsen i note 1 om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 117.288 kr. mod 90.430 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 130.277 kr. mod -13.458 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.H. Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser

for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	117.288	90.430
Værdiregulering af investeringsejendomme	118.000	0
Driftsresultat	235.288	90.430
Andre finansielle indtægter	0	156
2 Øvrige finansielle omkostninger	-98.767	-106.473
Resultat før skat	136.521	-15.887
3 Skat af årets resultat	-6.244	2.429
Årets resultat	130.277	-13.458
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	130.277	0
Disponeret fra overført resultat	0	-13.458
Disponeret i alt	130.277	-13.458

Balance 30. september

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	2.418.000	2.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.418.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.418.000</u>	<u>2.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	2.429
	Tilgodehavende selskabsskat	2.154	0
	Tilgodehavender i alt	<u>2.154</u>	<u>2.429</u>
	Likvide beholdninger	<u>37</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.191</u>	<u>2.429</u>
	Aktiver i alt	<u>2.420.191</u>	<u>2.302.429</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	186.050	55.772
Egenkapital i alt	311.050	180.772
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.437.516	1.498.330
8 Deposita	52.850	52.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.490.366	1.551.180
Kortfristet del af langfristet gæld	57.420	54.100
Gæld til pengeinstitutter	0	128
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.563	15.000
Selskabsskat	0	3.713
Anden gæld	540.792	497.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	618.775	570.477
Gældsforpligtelser i alt	2.109.141	2.121.657
Passiver i alt	2.420.191	2.302.429

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	98.767	106.473
	<u>98.767</u>	<u>106.473</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.848	0
Årets regulering af udskudt skat	2.429	-2.429
Regulering af tidligere års skat	1.969	0
Beregnet tillæg	-2	0
	<u>6.244</u>	<u>-2.429</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.775.000	2.775.000
Kostpris ultimo	<u>2.775.000</u>	<u>2.775.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	-475.000	-475.000
Årets regulering til dagsværdi	118.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-357.000</u>	<u>-475.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.418.000</u>	<u>2.300.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent 5,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Afkast%			
5,75%	2.313	2.418	-105
5,25%	2.533	2.418	115
		<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital primo		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat			
Overført resultat primo		55.773	69.230
Årets overførte overskud eller underskud		<u>130.277</u>	<u>-13.458</u>
		<u>186.050</u>	<u>55.772</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.494.936	1.552.430
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-57.420</u>	<u>-54.100</u>
	<u>1.437.516</u>	<u>1.498.330</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.207.837</u>	<u>1.227.829</u>
8. Deposita		
Deposita	<u>52.850</u>	<u>52.850</u>
	<u>52.850</u>	<u>52.850</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for langfristede gæld 1.495 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.418 t.kr.		