

*SHL Invest ApS  
Strandgade 11  
4000 Roskilde*

*CVR-nr: 32 55 92 04*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. juli 2018 - 30. juni 2019*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2019

---

Steffen Hurup Larsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SHL Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. november 2019

**Direktion**

Camilla Hurup Larsen

**Til den daglige ledelse i SHL Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SHL Invest ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 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. I overensstemmelse med revisorloven overholder vi ikke de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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.

Brøndby, den 29. november 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Michael Vinther Andersen  
Registreret Revisor  
mne5456

**Selskabet**

SHL Invest ApS  
Strandgade 11  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 55 92 04  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Camilla Hurup Larsen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

---

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fortsatte drift er betinget af, at eksterne kreditgivere og selskabets kapitalejere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at dette vil ske og henviser i øvrigt til note 1 i årsregnskabet.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Årsregnskabet for SHL Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### **RESULTATOPGØRELSEN**

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

##### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger på ejendommen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steffen Larsen Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.352.211

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>837.034</b>	<b>358.593</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-138.461	-136.469
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>698.573</b>	<b>222.124</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-9.341	-10.534
Andre finansielle omkostninger	-393.940	-245.100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>295.333</b>	<b>-33.510</b>
Skat af årets resultat	-65.322	7.550
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>230.011</b>	<b>-25.960</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	230.011	-25.960
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>230.011</b>	<b>-25.960</b>

AKTIVER
 

---

	2019 DKK	2018 DKK
1 Grunde og bygninger	7.564.501	7.702.962
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.564.501</b>	<b>7.702.962</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.564.501</b>	<b>7.702.962</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.003	1.001
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.619	0
Selskabsskat	7.100	7.100
<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.722</b>	<b>8.101</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>939.820</b>	<b>258.038</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>957.542</b>	<b>266.139</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.522.043</b>	<b>7.969.101</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-367.669	-597.680
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-242.669</b>	<b>-472.680</b>
Hensættelse til udskudt skat	68.403	3.081
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>68.403</b>	<b>3.081</b>
Prioritetsgæld	7.685.935	7.494.408
Deposita	352.008	347.169
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.037.943</b>	<b>7.841.577</b>
Kreditinstitutter	2.177	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.412	78.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	457.815	467.442
Anden gæld	122.962	50.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>658.366</b>	<b>597.123</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.696.309</b>	<b>8.438.700</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.522.043</b>	<b>7.969.101</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	8.275.292
Kostpris 30. juni 2019	8.275.292
Af-/nedskrivninger, primo	-572.330
Årets af-/nedskrivninger	-138.461
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	-710.791
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.564.501</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-597.680	230.011	-367.669
	<u>-472.680</u>	<u>230.011</u>	<u>-242.669</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst Realkreditpantebreve hhv. kr. 3.850.000 og kr. 3.516.000 til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 7.564.501.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Camilla Hurup Larsen

Direktør

På vegne af: Sig selv

Serienummer: PID:9208-2002-2-008249916693

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-12-15 08:37:19Z

NEM ID 

## Steffen Hurup Larsen

Dirigent

På vegne af: Sig selv

Serienummer: PID:9208-2002-2-578919896708

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-12-15 14:29:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BUSHN-IESJ4-76CWX-0U0J8-PXTT5-PSPEQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>