



Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
aarhus@kvistjensen.dk

**SBH 140 ApS**  
Engvej 32, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 32 89 06 44

**Årsrapport**

**1. februar 2018 - 31. januar 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2019.

---

Palle Lykke Loran  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. februar 2018 - 31. januar 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 for SBH 140 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. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12. juli 2019

### Direktion

Palle Lykke Loran

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i SBH 140 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SBH 140 ApS for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 12. juli 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SBH 140 ApS Engvej 32 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 32 89 06 44
	Stiftet: 6. maj 2010
	Regnskabsår: 1. februar 2018 - 31. januar 2019 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Palle Lykke Loran
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	BEST IT AS

**Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>492.991</b>	<b>361.801</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	59.160	1.444.222
<b>Driftsresultat</b>	<b>552.151</b>	<b>1.806.023</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	53.332	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-208.412	-214.224
<b>Resultat før skat</b>	<b>397.071</b>	<b>1.591.799</b>
Skat af årets resultat	-32.956	-350.343
<b>Årets resultat</b>	<b>364.115</b>	<b>1.241.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	364.115	1.241.456
<b>Disponeret i alt</b>	<b>364.115</b>	<b>1.241.456</b>

**Balance 31. januar**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	8.569.000	8.509.840
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.569.000</u>	<u>8.509.840</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.569.000</u></b>	<b><u>8.509.840</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.289.731	436.399
	Andre tilgodehavender	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.389.731</u>	<u>536.399</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.389.731</u></b>	<b><u>536.399</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.958.731</u></b>	<b><u>9.046.239</u></b>



**Balance 31. januar**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	1.529.241	1.165.126
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.609.241</u></b>	<b><u>1.245.126</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	397.010	345.052
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>397.010</u></b>	<b><u>345.052</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.882.000	2.882.000
	Anden gæld	1.100.000	1.100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.982.000</u>	<u>3.982.000</u>
	Gæld til pengeinstitutter	63.849	774.784
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.897.631	2.692.277
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.970.480</u>	<u>3.474.061</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.952.480</u></b>	<b><u>7.456.061</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.958.731</u></b>	<b><u>9.046.239</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.274	69.681
Andre finansielle omkostninger	141.138	144.543
	<u>208.412</u>	<u>214.224</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. februar 2018	7.178.922	7.178.922
<b>Kostpris 31. januar 2019</b>	<u>7.178.922</u>	<u>7.178.922</u>
Regulering til dagsværdi 1. februar 2018	1.330.918	0
Årets regulering til dagsværdi	59.160	1.330.918
<b>Regulering til dagsværdi 31. januar 2019</b>	<u>1.390.078</u>	<u>1.330.918</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2019</b>	<u>8.569.000</u>	<u>8.509.840</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidig løbende afkast.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ved værdiansættelsen pr. 31. januar 2019 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<u>2.882.000</u>	<u>2.882.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.882.000</u>	<u>2.882.000</u>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til ejerforening og realkreditinstitutter på 2.882 t.kr, er der givet pant i grunde og bygninger, nom. 2.908 t.kr, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2019 udgør 8.597 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Best IT AS, CVR-nr. 17262599 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SBH 140 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter mv.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### 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 samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SBH 140 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Palle Lykke Loran

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-916053711726  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2019 kl.: 10:32:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Palle Lykke Loran

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-916053711726  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2019 kl.: 10:32:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Brian Christensen

---

Som Revisor  
RID: 96815399  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2019 kl.: 21:29:50  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 4d58f2d4JgP-X24462465