

**SHB Ejendomme ApS**  
**Sædding Strandvej 32**  
**6710 Esbjerg V**

**CVR-nummer 35837078**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. april 2022



Sten Bengtson

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

SHB Ejendomme ApS  
Sædding Strandvej 32  
6710 Esbjerg V

Hjemstedskommune: Esbjerg  
CVR-nummer: 35837078  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Steen Bengtsen

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for SHB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, 31. marts 2022

**Direktionen:**

  
Sten Bengtson

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i SHB Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SHB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SHB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### 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.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

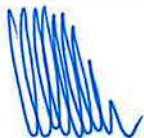
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg V, 31. marts 2022

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering og finansiering, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Investeringsforhold:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen:

Erhvervsejendom beliggende Stenhuggervej 11, Esbjerg er målt til t.kr. 8.900 med en anvendt afkastkrav ved måling udgør 7,75% mod tidligere 7,75%.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>673.145</b>	<b>469</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Værdiregulering investeringsejendomme	640.887	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.314.032</b>	<b>469</b>
2	Finansielle indtægter	8.314	3
3	Finansielle omkostninger	-96.828	-101
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.225.519</b>	<b>370</b>
4	Skat af årets resultat	-259.720	-82
	<b>Årets resultat</b>	<b>965.799</b>	<b>288</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	966.000	300
	Overført resultat	-201	-12
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>965.799</b>	<b>288</b>



		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
5	Investeringsejendomme	8.900.000	9.300
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.900.000</b>	<b>9.300</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.900.000</b>	<b>9.300</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	847.901	0
	Andre tilgodehavender	6.131	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>854.032</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>68.457</b>	<b>180</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>922.489</b>	<b>180</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.822.489</b>	<b>9.480</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
7	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	3.237.283	3.237
	Foreslået udbytte	966.000	300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.283.283</b>	<b>3.617</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.194.800	1.133
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.194.800</b>	<b>1.133</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.578.812	4.109
	Andre pengekreditorer	94.013	94
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.672.825</b>	<b>4.203</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	204.000	220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	34
	Gæld til associerede virksomheder	2.791	3
	Selskabsskat	198.320	48
	Anden gæld	266.470	221
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>671.582</b>	<b>526</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.344.407</b>	<b>4.729</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.822.489</b>	<b>9.480</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Særlige poster		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	3.237	300	3.617
Udbetalt udbytte	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	0	966	966
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>3.237</b>	<b>966</b>	<b>4.283</b>

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.403	0
Renteindtægter, selskabsdeltager	0	3
Kursgevinster på lån	2.911	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>8.314</b>	<b>3</b>
<b>3</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	2
Andre finansielle omkostninger	96.828	99
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>96.828</b>	<b>101</b>
<b>4</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	198.320	48
Regulering af udskudt skat	61.400	33
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>259.720</b>	<b>82</b>
<b>5</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Afgang i årets løb	-588.215	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	188.215	0
Investeringsjendomme er, jvf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
De anvendte afkastkrav ved målinger udgør følgende, ud fra en beregnet nettoudleje og estimeret omkostningsniveau.		
Afkastkrav ved måling udgør 7,75% mod 7,75% i 2020		
Disse beregnede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:		
Erhvervsjendommen er beliggende i Esbjerg		

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
Ejendommen har været fuldt udlejet gennem perioden.		
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.900.000</b>	<b>9.300</b>
<b>7 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	80.000	80
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.771.000	3.242
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet D.B. af 8/1 1996 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.801, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 8.900.		
<b>11 Særlige poster</b>		
Virksomheden har i linjen "Værdiregulering investeringsejendomme" indregnet realiseret fortjeneste på kr. 452.672 ved delsalg.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Grunde og bygninger måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for ejendommen opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i de realiserede tal for regnskabsåret, men normaliseres således, at de enkelte poster korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fast udgift.

Ejendommens nettoindtægt kapitaliseres med et for ejendommen et for ejendommen fastsat afkastkrav.

Opgørelsen af dagsværdier foretages af selskabets ledelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.