

SHHF Ejendomme ApS  
Messingvej 1E  
8940 Randers SV

CVR-nummer: 37816221

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. februar 2020

---

Frank Winther Haagensen  
Dirigent



**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse .....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

This document has esignatur Agreement-ID: 8e50f888SJPp49972801



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for SHHF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 19. februar 2020

#### Direktion

Frank Winther Haagensen

Holger Fisker Sørensen



**Til den daglige ledelse i SHHF Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SHHF Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mårslet, den 19. februar 2020

Revisor Nielsen ApS  
CVR-nr.: 40832211

Knud-Erik Nielsen  
Registreret revisor  
mne1056



**Selskabet**

SHHF Ejendomme ApS  
Messingvej 1E  
8940 Randers SV

E-mail: Frankwinther1@outlook.dk

CVR-nr.: 37 81 62 21  
Stiftet: 21. juni 2016  
Kommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Frank Winther Haagensen  
Holger Fisker Sørensen

**Revisor**

Revisor Nielsen ApS  
Mårslet Byvej 20  
8320 Mårslet



### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at drive udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>222.852,00</b>	<b>732.188,00</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-1.997,00	0,00
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>220.855,00</b>	<b>732.188,00</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	638.340,00	0,00
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>859.195,00</b>	<b>732.188,00</b>
Andre finansielle indtægter .....	24,00	23.853,00
Andre finansielle omkostninger .....	-28.625,00	-34.199,00
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>830.594,00</b>	<b>721.842,00</b>
Skat af årets resultat .....	-177.364,00	-166.687,00
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>653.230,00</b>	<b>555.155,00</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0,00	200.000,00
Overført resultat .....	653.230,00	355.155,00
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>653.230,00</b>	<b>555.155,00</b>



	2019	2018
1 Grunde og bygninger .....	3.100.000,00	2.461.660,00
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.100.000,00</b>	<b>2.461.660,00</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.100.000,00</b>	<b>2.461.660,00</b>
Selskabsskat .....	23.746,00	0,00
Andre tilgodehavender .....	0,00	3.176,00
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0,00	0,00
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>23.746,00</b>	<b>3.176,00</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>76.501,00</b>	<b>280.064,00</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>100.247,00</b>	<b>283.240,00</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.200.247,00</b>	<b>2.744.900,00</b>





	2019	2018
Virksomhedskapital .....	50.000,00	50.000,00
Overført resultat.....	1.008.573,00	355.343,00
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0,00	200.000,00
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.058.573,00</b>	<b>605.343,00</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	206.087,00	59.400,00
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>206.087,00</b>	<b>59.400,00</b>
Prioritetsgæld .....	1.601.735,00	1.706.781,00
Deposita .....	80.500,00	84.663,00
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.682.235,00</b>	<b>1.791.444,00</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	106.188,00	105.681,00
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000,00	15.000,00
Selskabsskat .....	0,00	122.885,00
Anden gæld .....	129.270,00	42.253,00
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.894,00	2.894,00
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>253.352,00</b>	<b>288.713,00</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.935.587,00</b>	<b>2.080.157,00</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.200.247,00</b>	<b>2.744.900,00</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	50.000,00	50.000,00
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>
Overført resultat, primo.....	355.343,00	188,00
Årets resultat .....	653.230,00	555.155,00
Foreslået udbytte.....	0,00	-200.000,00
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>1.008.573,00</b>	<b>355.343,00</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	200.000,00	774.000,00
Foreslået udbytte.....	0,00	200.000,00
Udloddet udbytte .....	-200.000,00	-774.000,00
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b> .....	<b>0,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.058.573,00</b>	<b>605.343,00</b>



## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	2.461.660,00
Tilgang i årets løb .....	0,00
Afgang i årets løb .....	0,00
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	2.461.660,00
	<hr/>
Årets opskrivninger.....	638.340,00
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	638.340,00
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0,00
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0,00
Årets af-/nedskrivninger.....	0,00
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0,00
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>3.100.000,00</b>

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendommene består af en erhvervsejendom med kontor og lager lejemål i Randers, som er anskaffet i 2016. Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt en afkastningsprocent på 8,15 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Randers.

	2019	2018
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Saldo primo .....	0,00	538.274,00
Årets rentetilskrivning .....	0,00	23.853,00
Årets bevægelser .....	0,00	-562.127,00
	<hr/>	<hr/>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<hr/>	<hr/>

Der er opstået et tilgodehavende hos ledelsen i 2016 og 2017, hvilket er i strid med selskabslovens §210. Lånet er forrentet iht. gældende regler og indfriet via udlodning af fordringen i regnskabsåret 2018. Der har ikke været stillet sikkerhed for lånet.



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.812.461,00	1.707.923,00	106.188,00	1.195.105,00
Deposita.....	84.663,00	80.500,00	0,00	0,00
	<u>1.897.124,00</u>	<u>1.788.423,00</u>	<u>106.188,00</u>	<u>1.195.105,00</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.707.924 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 3.100.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 500.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 3.100.000.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



**GENERELT**

Årsregnskabet for SHHF Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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****Nettoomsætning**

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

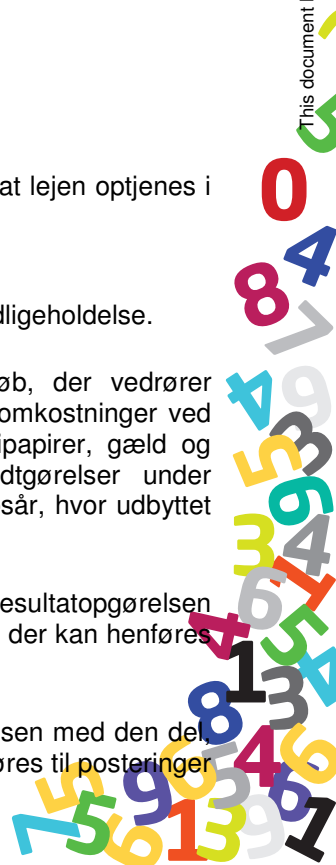
**Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle 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.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

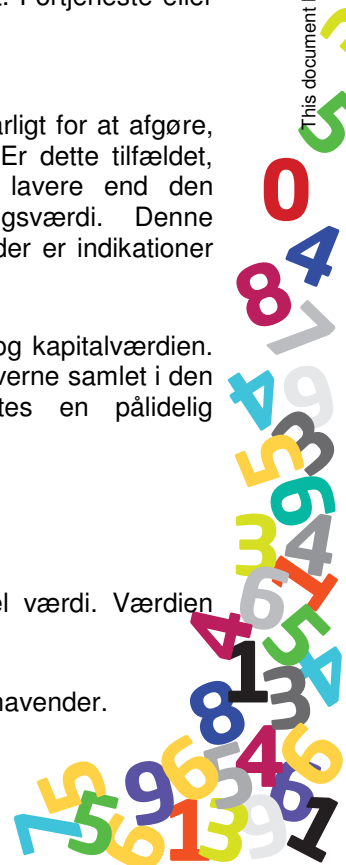
### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital



Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

## Frank Winther Haagensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-685303910534  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 21:23:44  
Underskrevet med NemID

## Frank Winther Haagensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-685303910534  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 21:23:44  
Underskrevet med NemID

## Holger Fisker Sørensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-083076315647  
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 19:34:58  
Underskrevet med NemID

## Knud-Erik Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 90481317  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2020 kl.: 08:36:41  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8e50f888SJPp49972801

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).