

## **SHS Bolig ApS**

Fengersvej 31 1., 5230 Odense M

**CVR-nr. 41 43 11 72**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

---

Stefan Schmidt  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for SHS Bolig 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. juni 2022

### Direktion

Stefan Schmidt

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i SHS Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for SHS Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 13. juni 2022

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33711

## Selskabsoplysninger

Selskabet	SHS Bolig ApS Fengersvej 31 1. 5230 Odense M
	CVR-nr.: 41 43 11 72
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 9. juni 2020
	Hjemsted: Odense
Direktion	Stefan Schmidt
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som ejendomsselskab med køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 569.231, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 680.160.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>366.125</b>	<b>174</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		458.621	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>824.746</b>	<b>174</b>
Andre finansielle omkostninger		-94.015	-83
<b>Resultat før skat</b>		<b>730.731</b>	<b>91</b>
Skat af årets resultat	2	-161.500	-20
<b>Årets resultat</b>		<b>569.231</b>	<b>71</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		569.231	71
		<b>569.231</b>	<b>71</b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	14.330.000	9.129
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.330.000</b>	<b>9.129</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.330.000</b>	<b>9.129</b>
Likvide beholdninger		11.968	89
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.968</b>	<b>89</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.341.968</b>	<b>9.218</b>



## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		640.160	71
<b>Egenkapital</b>		<b>680.160</b>	<b>111</b>
Hensættelse til udskudt skat		123.946	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>123.946</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.260.050	6.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.260.050</b>	<b>6.048</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	140.000	110
Gæld til associerede virksomheder		3.879.058	2.796
Selskabsskat		37.554	20
Anden gæld		221.200	133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.277.812</b>	<b>3.059</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.537.862</b>	<b>9.107</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.341.968</b>	<b>9.218</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	70.929	110.929
Årets resultat	0	569.231	569.231
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>640.160</b>	<b>680.160</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	37.554	20
Årets udskudte skat	123.946	0
	<b>161.500</b>	<b>20</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		9.128.825
Tilgang i årets løb		4.742.554
Kostpris 31. december		13.871.379
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		458.621
Værdireguleringer 31. december		458.621
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>14.330.000</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme beliggende i Odense, som alle er klassificeret som boligejendomme. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte lejemål:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,25-4,50%.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,34% pr. 31.12.2021.

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

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 4,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,34 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,84	4,34	4,84
Dagsværdi	16.196.000	14.330.000	12.850.000
Ændring i dagsværdi	1.866.000	0	-1.480.000

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.158.150	9.400.050	140.000	8.856.000
	<b>6.158.150</b>	<b>9.400.050</b>	<b>140.000</b>	<b>8.856.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.400, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 13.056.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SHS Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen hvis risikoovergang har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålidelig og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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