

SH28 ApS

Albanigade 44, 5000 Odense C

CVR-nr. 42 60 41 86

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2025

Dirigent:

.....
Bjørn Lund Smidt

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SH28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2025
Direktion:

.....
Bjørn Lund Smidt
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SH28 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SH28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 23. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SH28 ApS
Adresse, postnr. by	Albanigade 44, 5000 Odense C
CVR-nr.	42 60 41 86
Stiftet	16. august 2021
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bjørn Lund Smidt, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 3.338.066 kr. mod et overskud på 907.656 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 4.254.893 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	2.365.114	2.377.853
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.844.000	90.509
	Resultat før finansielle poster	6.209.114	2.468.362
	Finansielle indtægter	6.633	1.978
3	Finansielle omkostninger	-1.936.175	-1.306.679
	Resultat før skat	4.279.572	1.163.661
	Skat af årets resultat	-941.506	-256.005
	Årets resultat	3.338.066	907.656
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.338.066	907.656
		3.338.066	907.656

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings ejendomme	51.771.000	47.927.000
		<u>51.771.000</u>	<u>47.927.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.771.000</u>	<u>47.927.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20.797
	Andre tilgodehavender	17.081	15.000
	Periodeafgrænsningsposter	2.604	0
		<u>19.685</u>	<u>35.797</u>
	Likvide beholdninger	<u>300.131</u>	<u>705.275</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>319.816</u>	<u>741.072</u>
	AKTIVER I ALT	<u>52.090.816</u>	<u>48.668.072</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	40.000	40.000
	Overført resultat	4.214.893	876.827
	Egenkapital i alt	4.254.893	916.827
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	865.592	19.912
	Hensatte forpligtelser i alt	865.592	19.912
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	31.881.624	32.207.612
	Deposita	776.647	810.285
		32.658.271	33.017.897
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	333.318	333.318
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.995
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.038	143.614
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.554.987	13.954.230
	Skyldig sambeskatningsbidrag	323.717	227.891
	Anden gæld	21.000	40.388
		14.312.060	14.713.436
	Gældsforpligtelser i alt	46.970.331	47.731.333
	PASSIVER I ALT	52.090.816	48.668.072

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-30.829	9.171
Overført via resultatdisponering	0	907.656	907.656
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	876.827	916.827
Overført via resultatdisponering	0	3.338.066	3.338.066
Egenkapital 31. december 2024	40.000	4.214.893	4.254.893

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH28 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Består af forudbetalt leje

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	560.786	364.514
Andre finansielle omkostninger	1.375.389	942.165
	<u>1.936.175</u>	<u>1.306.679</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	47.836.491
Kostpris 31. december 2024	47.836.491
Opskrivninger 1. januar 2024	90.509
Årets værdireguleringer	3.844.000
Opskrivninger 31. december 2024	3.934.509
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>51.771.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

Investerings ejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5,25% i 2024 (5,25% i 2023).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 51.771.000 pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 4.434.541. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.367.633 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.214.942	333.318	31.881.624	31.094.320
Deposita	776.647	0	776.647	0
	<u>32.991.589</u>	<u>333.318</u>	<u>32.658.271</u>	<u>31.094.320</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Nyborgvej 58 2005 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. maj 2023 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 33.500.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 51.771.000 kr.

PENNEO

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

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

Bjørn Lund Smidt

Direktion

På vegne af: SH28 ApS

Serienummer: 69095b83-6c2e-4e78-9acd-9e715edc98d1

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-05-23 12:43:13 UTC



Bjørn Lund Smidt

Dirigent

På vegne af: SH28 ApS

Serienummer: 69095b83-6c2e-4e78-9acd-9e715edc98d1

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-05-23 12:43:13 UTC



Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-23 12:46:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.