



## Ejendomsselskabet Storhaven 3 ApS

Storhaven 3  
7100 Vejle  
CVR-nr. 28862253

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.06.2024

---

**Chris Tryk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Storhaven 3 ApS

Storhaven 3

7100 Vejle

CVR-nr.: 28862253

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Chris Kølbek Tryk, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Storhaven 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25.06.2024

**Direktion**

**Chris Kølbe Tryk**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Storhaven 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storhaven 3 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 25.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendom.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.594.866</b>	<b>1.387.849</b>
Af- og nedskrivninger	1	(1.074.493)	(1.104.160)
<b>Driftsresultat</b>		<b>520.373</b>	<b>283.689</b>
Andre finansielle indtægter	2	47.165	45.537
Andre finansielle omkostninger	3	(324.033)	(328.240)
<b>Resultat før skat</b>		<b>243.505</b>	<b>986</b>
Skat af årets resultat	4	(45.332)	4.182
<b>Årets resultat</b>		<b>198.173</b>	<b>5.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		198.173	5.168
<b>Resultatdisponering</b>		<b>198.173</b>	<b>5.168</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		24.317.979	24.851.364
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		163.030	279.138
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>24.481.009</b>	<b>25.130.502</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.481.009</b>	<b>25.130.502</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		248.439	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.444.226	2.347.280
Periodeafgrænsningsposter		60.000	60.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.752.665</b>	<b>2.407.280</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>545.013</b>	<b>342.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.297.678</b>	<b>2.749.719</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.778.687</b>	<b>27.880.221</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		7.936.278	8.322.081
Overført overskud eller underskud		(1.768.797)	(2.352.773)
<b>Egenkapital</b>		<b>6.292.481</b>	<b>6.094.308</b>
Udskudt skat		2.959.741	2.914.409
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.959.741</b>	<b>2.914.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.164.684	14.000.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>13.164.684</b>	<b>14.000.666</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	835.982	873.736
Bankgæld		2.291.012	2.315.043
Deposita		30.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		343.873	343.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.585.342	1.030.877
Anden gæld		275.572	308.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.361.781</b>	<b>4.870.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.526.465</b>	<b>18.871.504</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.778.687</b>	<b>27.880.221</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.322.081	(2.352.773)	6.094.308
Overført til reserver	0	(385.803)	385.803	0
Årets resultat	0	0	198.173	198.173
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.936.278</b>	<b>(1.768.797)</b>	<b>6.292.481</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.074.493	1.104.160
	<b>1.074.493</b>	<b>1.104.160</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.946	45.537
Renteindtægter i øvrigt	219	0
	<b>47.165</b>	<b>45.537</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	23.215	24.630
Renteomkostninger i øvrigt	296.791	273.480
Øvrige finansielle omkostninger	4.027	30.130
	<b>324.033</b>	<b>328.240</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	53.571	(4.182)
Regulering vedrørende tidligere år	(8.239)	0
	<b>45.332</b>	<b>(4.182)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	20.379.352	813.873
Tilgange	425.000	0
Afgange	0	(500.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.804.352</b>	<b>313.873</b>
Opskrivninger primo	12.365.460	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.365.460</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.893.448)	(534.735)
Årets afskrivninger	(958.385)	(116.108)
Tilbageførsel ved afgange	0	500.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(8.851.833)</b>	<b>(150.843)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.317.979</b>	<b>163.030</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	14.182.028	-

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	835.982	873.736	13.164.684	10.415.612
	<b>835.982</b>	<b>873.736</b>	<b>13.164.684</b>	<b>10.415.612</b>

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tryk Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev, nom. 17.110 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 2.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.318 t.kr. pr. 31.12.2023.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt af- og nedskrivninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af ejendommen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme afskrives over 25-40 år.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Et beløb svarende til den akkumulerede opskrivning med fradrag af skatteeffekt indregnes under egenkapitalen på en særskilt bundet reserve. Reserven reduceres i takt med afskrivninger på opskrivningerne.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.