

# Tryk og Lund Ejendomme ApS

Gesagervej 33A, 8723 Løsning  
CVR-nr. 42 15 66 20

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.07.24

Kenneth Tryk  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Tryk og Lund Ejendomme ApS  
Gesagervej 33A  
8723 Løsning  
Hjemsted: Løsning  
CVR-nr.: 42 15 66 20  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kenneth Tryk

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Tryk og Lund Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 5. juli 2024

**Direktionen**

Kenneth Tryk

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Tryk og Lund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tryk og Lund Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 5. juli 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44109

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -617 mod DKK -109.141 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -345.750.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud, hvorved selskabskapitalen er tabt, og selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets ejere ønsker at bibeholde de nuværende lån i selskabet, og selskabets ledelse forventer forbedret indtjening i 2023, hvorfor selskabets selskabskapital forventes reetableret via den fremtidige drift.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>261.104</b>	<b>243.744</b>
Finansielle omkostninger	-261.721	-352.885
<b>Årets resultat</b>	<b>-617</b>	<b>-109.141</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Overført resultat	-617	-109.141
<b>I alt</b>	<b>-617</b>	<b>-109.141</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.932.333	10.682.732
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.932.333</b>	<b>10.682.732</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.932.333</b>	<b>10.682.732</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.250
	Andre tilgodehavender	11.505	204.111
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.505</b>	<b>212.361</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>87.463</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.505</b>	<b>299.824</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.943.838</b>	<b>10.982.556</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-385.750	-385.133
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-345.750</b>	<b>-345.133</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.048.855	7.242.831
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.048.855</b>	<b>7.242.831</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	193.972	190.913
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	92.685	119.905
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	646.017	557.429
	Deposita	360.403	310.504
	Anden gæld	2.947.656	2.906.107
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.240.733</b>	<b>4.084.858</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.289.588</b>	<b>11.327.689</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.943.838</b>	<b>10.982.556</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	40.000	-275.992	-235.992
Forslag til resultatdisponering	0	-109.141	-109.141
Saldo pr. 31.12.22	40.000	-385.133	-345.133
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	-385.133	-345.133
Forslag til resultatdisponering	0	-617	-617
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-385.750	-345.750

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud, hvorved selskabskapitalen er tabt, og selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets ejere ønsker at bibeholde de nuværende lån i selskabet, og selskabets ledelse forventer forbedret indtjening i 2023, hvorfor selskabets selskabskapital forventes reetableret via den fremtidige drift.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	193.972	6.273.000	7.242.827	7.433.744
I alt	193.972	6.273.000	7.242.827	7.433.744

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	10.932.333

Ejendommene er nyopførte og står til byggw prisen ved regnskabsårets afslutning.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.242 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.932.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 32, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.932. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.