

Storke Ejendomme ApS

Roskildevej 19 C

3550 Slangerup

CVR-nr. 44 31 84 66

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
2. august 2024

Hans Henrik Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. februar 2023 - 31. januar 2024	6
Balance pr. 31. januar 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024 for Storke Ejendomme 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. januar 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 2. august 2024

Direktion

Hans Henrik Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Storke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Storke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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.

Frederiksberg, den 2. august 2024

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Søren Albrechtsen
Statsautoriseret revisor
mne16626

Selskabsoplysninger

Selskabet

Storke Ejendomme ApS
Roskildevej 19 C
3550 Slangerup

CVR-nr.: 44 31 84 66

Regnskabsperiode: 1. februar 2023 - 31. januar 2024

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Hans Henrik Larsen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 16.771, og selskabets balance pr. 31. januar 2024 udviser en egenkapital på DKK 2.410.738.

Selskabet er stiftet ved en skattefri grenspaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 1. februar 2023.

Resultatopgørelse 1. februar 2023 - 31. januar 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> DKK
Bruttofortjeneste		134.352
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-115.480</u>
Resultat før finansielle poster		18.872
Finansielle omkostninger		<u>-24.587</u>
Resultat før skat		-5.715
Skat af årets resultat	2	<u>-11.056</u>
Årets resultat		<u>-16.771</u>
 Resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-16.771</u>
		<u>-16.771</u>

Balance pr. 31. januar 2024

	Note	2023/24 DKK	1/2 2023 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.892.861	3.008.341
Materielle anlægsaktiver		2.892.861	3.008.341
Anlægsaktiver i alt		2.892.861	3.008.341
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.757	0
Andre tilgodehavender		1.633	0
Udskudt skatteaktiv		5.504	14.756
Periodeafgrænsningsposter		33.290	10.272
Tilgodehavender		48.184	25.028
Likvide beholdninger		15.513	0
Omsætningsaktiver i alt		63.697	25.028
Aktiver i alt		2.956.558	3.033.369

Balance pr. 31. januar 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>1/2 2023</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	2.387.509
Overført resultat		<u>2.370.738</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>2.410.738</u>	<u>2.427.509</u>
Gæld til realkreditinstitutter		407.635	597.060
Deposita		<u>8.800</u>	<u>8.800</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>416.435</u>	<u>605.860</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	95.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.938	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.643	0
Selskabsskat		<u>1.804</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>129.385</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>545.820</u>	<u>605.860</u>
Passiver i alt		<u>2.956.558</u>	<u>3.033.369</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. februar 2023	40.000	2.387.509	0	2.427.509
Årets resultat	0	0	-16.771	-16.771
Overført fra overkurs ved emission	0	-2.387.509	2.387.509	0
Egenkapital 31. januar 2024	40.000	0	2.370.738	2.410.738

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storke Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023/24 er selskabets første regnskabsperiode.

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 med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsårets i henhold til indgåede lejekontrakter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af og materielle anlægsaktiver.

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 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

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25 år

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

	<u>2023/2024</u> DKK
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	1.804
Årets udskudte skat	<u>9.252</u>
	<u>11.056</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. februar 2023	<u>3.491.696</u>
Kostpris 31. januar 2024	<u>3.491.696</u>
Af- og nedskrivninger 1. februar 2023	483.355
Årets afskrivninger	<u>115.480</u>
Af- og nedskrivninger 31. januar 2024	<u>598.835</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2024	<u>2.892.861</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. februar 2023	Gæld 31. januar 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	597.060	502.635	95.000	36.000
Deposita	8.800	8.800	0	0
	605.860	511.435	95.000	36.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 502, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2024 udgør t.kr. 2.892.