

Tryk og Lund Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.08.23

Kenneth Tryk
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 2. august 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 2. august 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -109.141 mod DKK -275.992 for tiden 15.02.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -345.133.

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		2022	15.02.21
		DKK	31.12.21

Bruttoresultat	243.744	-48.115
-----------------------	----------------	----------------

Finansielle omkostninger	-352.885	-227.877
--------------------------	----------	----------

Årets resultat	-109.141	-275.992
-----------------------	-----------------	-----------------

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-109.141	-275.992
-------------------	----------	----------

I alt	-109.141	-275.992
--------------	-----------------	-----------------

Note	AKTIVER	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
	Investeringsejendomme	10.682.732 8.223.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.682.732 8.223.800
	Anlægsaktiver i alt	10.682.732 8.223.800
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.250 0
	Andre tilgodehavender	204.111 342.069
	Tilgodehavender i alt	212.361 342.069
	Likvide beholdninger	87.463 42.831
	Omsætningsaktiver i alt	299.824 384.900
	Aktiver i alt	10.982.556 8.608.700

PASSIVER			
		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-385.133	-275.992
	Egenkapital i alt	-345.133	-235.992
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.242.831	4.093.909
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.242.831	4.093.909
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	190.913	109.602
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	119.905	692.039
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	557.429	641.912
	Deposita	310.504	132.475
	Anden gæld	2.906.107	3.174.755
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.084.858	4.750.783
	Gældsforpligtelser i alt	11.327.689	8.844.692
	Passiver i alt	10.982.556	8.608.700

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

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 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	190.913	6.440.462	7.433.744	4.203.511
I alt	190.913	6.440.462	7.433.744	4.203.511

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	10.682.732
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Investerings ejendomme er under renovering, hvorfor ejendommene er sat til afholdte omkostninger pr. regnskabsårets udgang.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.434 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.683.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 32, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.683. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter 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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrasket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.