

# **Storke Ejendomme ApS**

**Roskildevej 19 C**

**3550 Slangerup**

**CVR-nr. 44 31 84 66**

**Årsrapport for perioden**

**1. februar 2024 til 31. januar 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
14. juli 2025

---

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 2024 - 31. januar 2025	6
Balance pr. 31. januar 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 14. juli 2025

### 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 2024 - 31. januar 2025 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 14. juli 2025

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

Søren Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor  
mne46583

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Storke Ejendomme ApS  
Roskildevej 19 C  
3550 Slangerup

CVR-nr.: 44 31 84 66

Regnskabsperiode: 1. februar 2024 - 31. januar 2025

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Hans Henrik Larsen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindvangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

## Resultatopgørelse 1. februar 2024 - 31. januar 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>75.795</b>	<b>134.352</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-115.480	-115.480
Andre driftsomkostninger		<u>-17.704</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-57.389</b>	<b>18.872</b>
Finansielle omkostninger		<u>-20.774</u>	<u>-24.587</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-78.163</b>	<b>-5.715</b>
Skat af årets resultat	2	<u>17.166</u>	<u>-11.056</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-60.997</u></b>	<b><u>-16.771</u></b>
		<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-60.997</u>	<u>-16.771</u>
		<b><u>-60.997</u></b>	<b><u>-16.771</u></b>

## Balance pr. 31. januar 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>1/2 2023</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>2.777.381</u>	<u>2.892.861</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.777.381</b></u>	<u><b>2.892.861</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.777.381</b></u>	<u><b>2.892.861</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.477	7.757
Andre tilgodehavender		0	1.633
Udskudt skatteaktiv		22.670	5.504
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.918</u>	<u>33.290</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>51.065</b></u>	<u><b>48.184</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>19.191</b></u>	<u><b>15.513</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>70.256</b></u>	<u><b>63.697</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.847.637</b></u></u>	<u><u><b>2.956.558</b></u></u>

## Balance pr. 31. januar 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>1/2 2023</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.309.741</u>	<u>2.370.738</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>2.349.741</b></u>	<u><b>2.410.738</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		397.994	407.635
Deposita		<u>0</u>	<u>8.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<u><b>397.994</b></u>	<u><b>416.435</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	53.000	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.341	13.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.279	18.643
Selskabsskat		0	1.804
Anden gæld		<u>9.282</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>99.902</b></u>	<u><b>129.385</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>497.896</b></u>	<u><b>545.820</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>2.847.637</b></u></u>	<u><u><b>2.956.558</b></u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. februar 2024	40.000	2.370.738	2.410.738
Årets resultat	0	-60.997	-60.997
<b>Egenkapital 31. januar 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>2.309.741</u></b>	<b><u>2.349.741</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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
<b>Egenkapital 31. januar 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.370.738</u></b>	<b><u>2.410.738</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storke Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

#### 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.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettorealisationværdi.

#### 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>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	1.804
Årets udskudte skat	<u>-17.166</u>	<u>9.252</u>
	<u><b>-17.166</b></u>	<u><b>11.056</b></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. februar 2024	<u>3.491.696</u>
Kostpris 31. januar 2025	<u>3.491.696</u>

## Noter

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. februar 2024	598.835
Årets afskrivninger	<u>115.480</u>
Af- og nedskrivninger 31. januar 2025	<u>714.315</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2025</b>	<b><u><u>2.777.381</u></u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. februar 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>31. januar 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	502.635	450.994	53.000	185.000
Deposita	<u>8.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>511.435</u></u></b>	<b><u><u>450.994</u></u></b>	<b><u><u>53.000</u></u></b>	<b><u><u>185.000</u></u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 451, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2024 udgør t.kr. 2.777.

Noter