

## **TOR-Bolig ApS**

Slotsvænget 21  
3480 Fredensborg

CVR-nr. 39 07 37 22



### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. juni 2024

---

Torben Hansen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TOR-Bolig ApS  
Slotsvænget 21  
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 39 07 37 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 28. oktober 2017

Hjemsted: Fredensborg

### Direktion

Torben Hansen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TOR-Bolig 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Fredensborg, den 17. juni 2024

### Direktion

Torben Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i TOR-Bolig ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for TOR-Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 17. juni 2024

**DØSSING & PARTNERE**  
*Godkendte revisorer*  
**CVR-nr. 42 49 17 48**

Anders Nyberg  
registreret revisor  
**mne32725**

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed med opførelse, renovering og istandsættelse af fast ejendom samt handel og investering i fast ejendom med henblik på udlejning eller videresalg tillige med investering i værdipapirer mv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 74.544, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 46.918.

Selskabets ledelse har konstateret kapitaltab, jf. selskabslovens § 119. Ledelsen henviser til note 1 på side 11.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOR-Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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 balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og ydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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**

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## 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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-29.451</b>	<b>-22.554</b>
Personaleomkostninger	2	-46.468	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-75.919</b>	<b>-22.554</b>
Finansielle indtægter	3	0	19.356
Finansielle omkostninger	4	-19.587	-4.316
<b>Resultat før skat</b>		<b>-95.506</b>	<b>-7.514</b>
Skat af årets resultat	5	20.962	1.653
<b>Årets resultat</b>		<b>-74.544</b>	<b>-5.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-74.544	-5.861
		<b>-74.544</b>	<b>-5.861</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		5.329	261.303
Udskudt skatteaktiv		<u>27.273</u>	<u>6.311</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>32.602</u></b>	<b><u>267.614</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>8.195</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>32.602</u></b>	<b><u>275.809</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>32.602</u></u></b>	<b><u><u>275.809</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-96.918	-22.375
<b>Egenkapital</b>		<b>-46.918</b>	<b>27.625</b>
Kreditinstitutter		1.697	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.600	7.500
Anden gæld		57.223	240.684
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>79.520</b>	<b>248.184</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>79.520</b>	<b>248.184</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>32.602</b>	<b>275.809</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelse er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidige positive resultater over de kommende år.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	45.900	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
	<b>46.468</b>	<b>0</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	19.356
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>19.356</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	19.587	4.316
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>19.587</b>	<b>4.316</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-20.962	-1.653
	<b>-20.962</b>	<b>-1.653</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Hansen

Direktør

Serienummer: 36871457-9394-4bec-8548-83a53274c0fa

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-26 09:04:27 UTC



## Anders Nyberg

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: ef0d1b8a-1ae8-4562-bd28-00255e80b6ee

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-26 09:41:00 UTC



## Torben Hansen

Dirigent

Serienummer: 36871457-9394-4bec-8548-83a53274c0fa

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-06-26 09:54:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: LA50J-FEDED-SJNQM-M7IQL-UJSV7-Q8DZB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**