

*Ejendomsselskabet TOR ApS  
Løvetandsvej 58  
2700 Brønshøj*

*CVR-nummer: 39 21 70 74*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2022*

Penneo dokumentnøgle: XV3YB-VZBCL-F6B8O-V5B0I-S0NDT-86BBE

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/5 2023

---

Torsten Olsen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

INDHOLDSFORTEGNELSE

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet TOR ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 19. april 2023

### **Direktion**

Torsten Olsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet TOR ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet TOR ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 19. april 2023

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Michael Steen Khathi Jacobsen  
Registreret revisor  
mne35403

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet TOR ApS  
Løvetandsvej 58  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 39 21 70 74  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Torsten Olsen

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at eje, udvikle og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

Der er udstedt tilbagetrædelseserklæring fra søsterselskabet samt støtteerklæring for fortsat drift i 12 måneder, hvorfor årsregnskabet er aflagt som going concern.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet TOR ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved pengeinstitut samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



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.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, driftskredit samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022 DKK	2021 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-80.382</b>	<b>-94.312</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.131	2.408
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-67.666	-53.406
Andre finansielle omkostninger	-116.996	-102.834
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-260.913</b>	<b>-248.144</b>
Skat af årets resultat	-26.364	109.184
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-287.277</b>	<b>-138.960</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-287.277	-138.960
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-287.277</b>	<b>-138.960</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	4.168.015	4.087.640
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.168.015</b>	<b>4.087.640</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.168.015</b>	<b>4.087.640</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	204.606	143.075
Udskudt skatteaktiv	0	83.765
<b>Tilgodehavender</b>	<b>204.606</b>	<b>226.840</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>204.606</b>	<b>226.840</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.372.621</b>	<b>4.314.480</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022 DKK	2021 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-977.562	-690.284
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-927.562</b>	<b>-640.284</b>
Kreditinstitutter	2.800.000	2.800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.453.690	2.120.267
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.253.690</b>	<b>4.920.267</b>
Kreditinstitutter	35.493	24.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>46.493</b>	<b>34.497</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.300.183</b>	<b>4.954.764</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.372.621</b>	<b>4.314.480</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2022 DKK	2021 DKK	
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>			
I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 -31.12.2022 er der væsentlig usikkerhed om going concern da selskabet har fremvist et driftsmæssigt underskud på DKK 287.277 og en negativ egenkapital på DKK 927.562. Der er udstedt tilbagetrædelses- og støtteerklæring fra søsterselskabet for fortsat drift i 12 måneder og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.			
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	2.800.000	2.800.000	2.800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.120.266	2.453.690	2.453.690
	<u>4.920.266</u>	<u>5.253.690</u>	<u>5.253.690</u>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i TOR Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.			
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet ejerpantebrev i ejendommen stor DKK 1.566.000.			

# 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.”

## Torsten Olsen

Direktør

Serienummer: 6b7f8e86-58d5-4b01-9380-2a4e9acd411d

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-05-16 17:11:59 UTC



## Michael Steen Khathi Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3107cc79-b76c-46cf-b4a1-31ecc8bdf5e2

IP: 37.140.xxx.xxx

2023-05-17 06:32:07 UTC



## Torsten Olsen

Dirigent

Serienummer: 6b7f8e86-58d5-4b01-9380-2a4e9acd411d

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-05-21 18:09:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: XV3YB-VZBCL-F6B8O-V5B0I-SONDJ-86BBE

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>