



Tormo ApS

Birkholmsvej 17
2830 Virum
CVR-nr. 41028343

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.05.2024

Torben Modvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tormo ApS
Birkholmsvej 17
2830 Virum

CVR-nr.: 41028343
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Torben Modvig, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Tormo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 06.05.2024

Direktion

Torben Modvig
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Tormo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tormo ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 06.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Tækker Nørgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40049

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse samt hertil beslægtet aktivitet

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023 udviser et resultat efter skat på DKK 1.167k mod DKK -110k for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022. Balancen udviser en egenkapital på DKK 686k.

Årets positive resultat skyldes i høj grad årets realiserede gevinst ved salg af en af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	2.314.898	814.838
Af- og nedskrivninger		(213.006)	(256.956)
Driftsresultat		2.101.892	557.882
Andre finansielle omkostninger	2	(568.861)	(626.091)
Resultat før skat		1.533.031	(68.209)
Skat af årets resultat	3	(366.527)	(41.937)
Årets resultat		1.166.504	(110.146)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.166.504	(110.146)
Resultatdisponering		1.166.504	(110.146)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		20.661.612	25.181.718
Materielle aktiver	4	20.661.612	25.181.718
Anlægsaktiver		20.661.612	25.181.718
Likvide beholdninger		181.582	238.292
Omsætningsaktiver		181.582	238.292
Aktiver		20.843.194	25.420.010

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		645.971	(520.534)
Egenkapital		685.971	(480.534)
Gæld til realkreditinstitutter		12.861.694	16.374.855
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.861.694	16.374.855
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	74.000	105.000
Deposita		280.050	276.393
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138.816	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.416.136	9.038.862
Skyldige sambeskatningsbidrag		366.527	47.872
Anden gæld		0	47.562
Kortfristede gældsforpligtelser		7.295.529	9.525.689
Gældsforpligtelser		20.157.223	25.900.544
Passiver		20.843.194	25.420.010
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(520.533)	(480.533)
Årets resultat	0	1.166.504	1.166.504
Egenkapital ultimo	40.000	645.971	685.971

Noter

1 Bruttofortjeneste/-tab

Andre driftsindtægter indgår i selskabets bruttofortjeneste. Andre driftsindtægter består af selskabets avance ved salg af investeringsejendom, som indgår i bruttofortjenesten med DKK 1.610k. i 2023 (0 kr. i 2022)

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	431.840	440.696
Renteomkostninger i øvrigt	137.021	185.395
	568.861	626.091

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	366.527	41.937
	366.527	41.937

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.695.630
Afgange	(4.395.000)
Kostpris ultimo	21.300.630
Af- og nedskrivninger primo	(513.912)
Årets afskrivninger	(213.006)
Tilbageførsel ved afgang	87.900
Af- og nedskrivninger ultimo	(639.018)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.661.612

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	74.000	105.000	12.861.694	12.257.161
	74.000	105.000	12.861.694	12.257.161

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktøren. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tormo Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Prioritetsgælden udgør pr. 31.12.2023 12.936 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.662 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier. Selskabets investeringsejendomme afskrives over 50 år og har vurderet restværdier på 50%.

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 fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.