



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for 2022

---

## TLOO ApS

Formervangen 8, 2600 Glostrup

CVR-nr. 41 03 44 75

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Sasho Petrevski  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TLOO 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Glostrup, den 30. juni 2023

### Direktion

Sasho Petrevski

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i TLOO ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for TLOO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 revisoreres 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.

Brøndby, den 30. juni 2023

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44139

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TLOO ApS  
Formervangen 8  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 41 03 44 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 23. december 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

### Direktion

Sasho Petrevski

### Revisor

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Vibeholms Allé 16  
2605 Brøndby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af opbevaring og lagerfaciliteter, og hermed, efter ledelsens skøn, beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 850.362, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.682.037.

### **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 TLOO ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.347.453</b>	<b>1.103.653</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-30.534	-10.093
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.050	10.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.320.969</b>	<b>1.103.560</b>
Finansielle indtægter	2	14.000	25.069
Finansielle omkostninger	3	-244.762	-234.850
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.090.207</b>	<b>893.779</b>
Skat af årets resultat	4	-239.845	-196.631
<b>Årets resultat</b>		<b>850.362</b>	<b>697.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		850.362	697.148
		<b>850.362</b>	<b>697.148</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	17.193.170	12.495.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>163.786</u>	<u>90.833</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>17.356.956</u></b>	<b><u>12.586.783</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>17.356.956</u></b>	<b><u>12.586.783</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	103.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		714.000	0
Andre tilgodehavender		0	72.331
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.452</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>779.452</u></b>	<b><u>176.131</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>55.353</u></b>	<b><u>589.148</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>834.805</u></b>	<b><u>765.279</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>18.191.761</u></u></b>	<b><u><u>13.352.062</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.642.037	791.675
<b>Egenkapital</b>		<b>1.682.037</b>	<b>831.675</b>
Hensættelse til udskudt skat		313.839	206.704
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>313.839</b>	<b>206.704</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.325.608	6.678.411
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.325.608</b>	<b>6.678.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	365.000	376.000
Banker		3.791.636	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.735	10.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.312.196	5.042.689
Skyldigt sambeskatningsbidrag		132.710	99.582
Anden gæld		107.000	107.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.870.277</b>	<b>5.635.272</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.195.885</b>	<b>12.313.683</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.191.761</b>	<b>13.352.062</b>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	791.675	831.675
Årets resultat	0	850.362	850.362
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.642.037</u></b>	<b><u>1.682.037</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.050</u>	<u>10.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>17.193.170</u>	<u>12.495.950</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.000	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>25.069</u>
	<u><b>14.000</b></u>	<u><b>25.069</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	102.523	98.876
Andre finansielle omkostninger	<u>142.239</u>	<u>135.974</u>
	<u><b>244.762</b></u>	<u><b>234.850</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	132.710	99.582
Årets udskudte skat	<u>107.135</u>	<u>97.049</u>
	<u><b>239.845</b></u>	<u><b>196.631</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	12.485.950
Tilgang i årets løb	4.693.170
Kostpris 31. december 2022	<u>17.179.120</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	10.000
Årets værdireguleringer	4.050
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>14.050</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>17.193.170</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model ud fra beliggenhed og stand, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.



## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	100.925
Tilgang i årets løb	<u>103.488</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>204.413</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	10.093
Årets afskrivninger	<u>30.534</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>40.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>163.786</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.500.608	4.798.411
Mellem 1 og 5 år	<u>1.825.000</u>	<u>1.880.000</u>
Langfristet del	6.325.608	6.678.411
Inden for et år	<u>365.000</u>	<u>376.000</u>
	<b><u><u>6.690.608</u></u></b>	<b><u><u>7.054.411</u></u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cobi Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for søsterselskabs engagement med et pengeinstitut, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 17.193.170.