



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

TLOO ApS

Formervangen 8, 2600 Glostrup

CVR-nr. 41 03 44 75

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024

Sasho Petrevski
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Glostrup, den 2. juli 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 2. juli 2024

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

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisor
mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet

TLOO ApS
Formervangen 8
2600 Glostrup

CVR-nr.: 41 03 44 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 23. december 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Glostrup

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 2023 udviser et overskud på DKK 1.541.403, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.223.440.

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 2023 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 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 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.

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.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 9 - 11, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 3% korrigeret for risikotillæg.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		1.802.561	1.347.452
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-58.835	-30.534
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		880.040	4.050
Resultat før finansielle poster		2.623.766	1.320.968
Finansielle indtægter	2	11.580	14.000
Finansielle omkostninger	3	-744.361	-244.762
Resultat før skat		1.890.985	1.090.206
Skat af årets resultat	4	-349.582	-239.845
Årets resultat		1.541.403	850.361
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.541.403	850.361
		1.541.403	850.361

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	18.616.113	17.193.170
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>284.471</u>	<u>163.786</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.900.584</u>	<u>17.356.956</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.900.584</u>	<u>17.356.956</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.579	25.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		355.580	714.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>40.452</u>
Tilgodehavender		<u>380.159</u>	<u>779.452</u>
Likvide beholdninger		<u>555.246</u>	<u>55.353</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>935.405</u>	<u>834.805</u>
Aktiver i alt		<u>19.835.989</u>	<u>18.191.761</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>3.183.440</u>	<u>1.642.037</u>
Egenkapital		<u>3.223.440</u>	<u>1.682.037</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>555.279</u>	<u>313.839</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>555.279</u>	<u>313.839</u>
Banker		865.159	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.816.512</u>	<u>6.325.608</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>9.681.671</u>	<u>6.325.608</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	390.000	365.000
Banker	7	110.000	3.791.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	161.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.749.457	5.312.196
Skyldigt sambeskatningsbidrag		108.142	132.710
Anden gæld		<u>0</u>	<u>107.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.375.599</u>	<u>9.870.277</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.057.270</u>	<u>16.195.885</u>
Passiver i alt		<u>19.835.989</u>	<u>18.191.761</u>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.642.037	1.682.037
Årets resultat	0	1.541.403	1.541.403
Egenkapital 31. december 2023	40.000	3.183.440	3.223.440

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>17.193.170</u>	<u>12.495.950</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>880.040</u>	<u>4.050</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>18.616.113</u>	<u>17.193.170</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>11.580</u>	<u>14.000</u>
	<u>11.580</u>	<u>14.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	125.031	102.523
Andre finansielle omkostninger	<u>619.330</u>	<u>142.239</u>
	<u>744.361</u>	<u>244.762</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	108.142	132.710
Årets udskudte skat	<u>241.440</u>	<u>107.135</u>
	<u>349.582</u>	<u>239.845</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	17.179.120
Tilgang i årets løb	<u>542.903</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>17.722.023</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	14.050
Årets værdireguleringer	<u>880.040</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>894.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>18.616.113</u></u>

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 2023	204.413
Tilgang i årets løb	<u>179.520</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>383.933</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	40.627
Årets afskrivninger	<u>58.835</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>99.462</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>284.471</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	DKK	DKK
Banker		
Efter 5 år	545.447	0
Mellem 1 og 5 år	<u>319.712</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>865.159</u>	<u>0</u>
Inden for et år	110.000	0
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>0</u>	<u>3.791.636</u>
Kortfristet del	<u>110.000</u>	<u>3.791.636</u>
	<u><u>975.159</u></u>	<u><u>3.791.636</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (continued)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.866.512	4.500.608
Mellem 1 og 5 år	<u>1.950.000</u>	<u>1.825.000</u>
Langfristet del	8.816.512	6.325.608
Inden for et år	<u>390.000</u>	<u>365.000</u>
	<u>9.206.512</u>	<u>6.690.608</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cobi Holding ApS (Administrationsselskab) 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.206.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 18.616.113.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, kr. 1.083.301, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 18.616.113.

Til sikkerhed for søsterselskabs engagement med et pengeinstitut, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 18.616.113.