



## Tora Domicilejendomme ApS

Birkedam 10 C  
6000 Kolding  
CVR-nr. 44492504

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.03.2024

---

**Øvind Hulgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tora Domicilejendomme ApS  
Birkedam 10 C  
6000 Kolding

CVR-nr.: 44492504  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Jesper Werner Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Tora Domicilejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19.03.2024

**Direktion**

**Jesper Werner Jensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Tora Domicilejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tora Domicilejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 19.03.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dertil knyttet virksomhed

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved en grenspaltning af Tora Ejendomme A/S pr. 01.01.2023. Det er således selskabets første regnskabår.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.274.859</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		187.774
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.462.633</b>
Andre finansielle indtægter	1	131.333
Andre finansielle omkostninger	2	(361.110)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.232.856</b>
Skat af årets resultat	3	(1.151.228)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.081.628</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.081.628
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.081.628</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme		62.664.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>62.664.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.664.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.029.661
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.029.661</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.029.661</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.693.661</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>
Virksomhedskapital		400.000
Overført overskud eller underskud		25.266.310
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.081.628
<b>Egenkapital</b>		<b>29.747.938</b>
Udskudt skat		8.804.406
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.804.406</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.440.325
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>21.440.325</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.098.608
Deposita		1.393.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		785.670
Periodeafgrænsningsposter		1.393.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.700.992</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.141.317</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.693.661</b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Koncernforhold	8	

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	0	400.000
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	25.266.310	0	25.266.310
Årets resultat	0	0	4.081.628	4.081.628
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>25.266.310</b>	<b>4.081.628</b>	<b>29.747.938</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	131.333
	<b>131.333</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	348.881
Øvrige finansielle omkostninger	12.229
	<b>361.110</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	785.670
Ændring af udskudt skat	365.558
	<b>1.151.228</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	50.608.957
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.608.957</b>
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	11.867.269
Årets opskrivninger	187.774
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.055.043</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.664.000</b>

Ejendommen er en industri- og administrationsejendom beliggende centralt i Kolding.

Ejendommen er erhvervet i 2000. Ejendommen er fuldt udlejet.

Det anvendte afkastkrav er på 8,25 % (2022: 7,5 %). En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på t.kr. 1.802.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 62,7 mio. kr. pr. balancedagen.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.098.608	21.440.325	12.623.258
	<b>2.098.608</b>	<b>21.440.325</b>	<b>12.623.258</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Werner Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62,7 mio. kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med Tora Ejendomme A/S, der deltog i grenspaltningen pr. 1. januar 2023, for de forpligtelser, der bestod i dette selskab på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den tilførte nettoværdi på 23 mio. kr.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste og største koncern: Werner Invest ApS, Birkedam 10C, 6000 Kolding.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## 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.

## Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i de perioden lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle 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.

### **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 måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det



foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### **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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.