

# Tormo ApS

Birkholmsvej 17, 2830 Virum  
CVR-nr. 41 02 83 43

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.02.22

Torben Modvig  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Aarhus**  
Tangen 9  
8200 Aarhus N

Tel. 87 32 57 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning                                           | 6       |
| Resultatopgørelse                                           | 7       |
| Balance                                                     | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 10      |
| Noter                                                       | 11 - 18 |

---

**Selskabet**

---

Tormo ApS  
Birkholmsvej 17  
2830 Virum  
Danmark  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 41 02 83 43  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Torben Modvig

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Tormo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 21. februar 2022

**Direktionen**

Torben Modvig

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Tormo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Tormo ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorers 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. februar 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33244

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -395.849 mod DKK -14.539 for tiden 20.12.19 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -370.388.

| Note                                   |                                                   | 2021            | 20.12.19       |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                        |                                                   | DKK             | DKK            |
|                                        | <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>230.340</b>  | <b>-12.539</b> |
|                                        | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -256.956        | 0              |
|                                        | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>-26.616</b>  | <b>-12.539</b> |
| 1                                      | Finansielle omkostninger                          | -369.233        | -2.000         |
|                                        | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-395.849</b> | <b>-14.539</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                                   |                 |                |
|                                        | Overført resultat                                 | -395.849        | -14.539        |
|                                        | <b>I alt</b>                                      | <b>-395.849</b> | <b>-14.539</b> |

| Note | AKTIVER                               | 31.12.21          | 31.12.20      |
|------|---------------------------------------|-------------------|---------------|
|      |                                       | DKK               | DKK           |
|      | Investerings ejendomme                | 25.438.674        | 0             |
| 2    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>25.438.674</b> | <b>0</b>      |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>25.438.674</b> | <b>0</b>      |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>269.486</b>    | <b>35.461</b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>269.486</b>    | <b>35.461</b> |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>25.708.160</b> | <b>35.461</b> |



| Note | PASSIVER                                           |  | 31.12.21          | 31.12.20      |
|------|----------------------------------------------------|--|-------------------|---------------|
|      |                                                    |  | DKK               | DKK           |
|      | Selskabskapital                                    |  | 40.000            | 40.000        |
|      | Overført resultat                                  |  | -410.388          | -14.539       |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           |  | <b>-370.388</b>   | <b>25.461</b> |
| 3    | Gæld til realkreditinstitutter                     |  | 16.468.487        | 0             |
| 3    | Deposita                                           |  | 276.393           | 0             |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |  | <b>16.744.880</b> | <b>0</b>      |
| 3    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |  | 94.567            | 0             |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           |  | 10.000            | 10.000        |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  |  | 9.229.101         | 0             |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |  | <b>9.333.668</b>  | <b>10.000</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |  | <b>26.078.548</b> | <b>10.000</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                              |  | <b>25.708.160</b> | <b>35.461</b> |
| 4    | Eventualforpligtelser                              |  |                   |               |
| 5    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |  |                   |               |

| Beløb i DKK                                  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                           | 40.000               | -14.539              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | -395.849             |
| Saldo pr. 31.12.21                           | 40.000               | -410.388             |

|  | 2021 | 20.12.19 |
|--|------|----------|
|  | DKK  | 31.12.20 |
|  |      | DKK      |

# 1. Finansielle omkostninger

|                                                |         |       |
|------------------------------------------------|---------|-------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 229.101 | 0     |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 118.664 | 2.000 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 21.468  | 0     |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 140.132 | 2.000 |
| I alt                                          | 369.233 | 2.000 |

**2. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Tilgang i året                     | 25.695.630                 |
| Kostpris pr. 31.12.21              | 25.695.630                 |
| Afskrivninger i året               | -256.956                   |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21 | -256.956                   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 | 25.438.674                 |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 94.567              | 16.090.219             | 16.563.054             |
| Deposita                       | 0                   | 276.393                | 276.393                |
| I alt                          | 94.567              | 16.366.612             | 16.839.447             |

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.563 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.439.

### 6. Anvendt regnskabspraksis

#### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50              | 50                         |

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme 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.

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

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.