

## **Toroco Ejendomme ApS**

**Smedeholm 11 D**

**2730 Herlev**

**CVR-nr. 39 65 39 31**

### **Årsrapport for 2018**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
1. april 2019

---

Martin Rossing Crilsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 19. juni - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2018 for Toroco Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 1. april 2019

### Direktion

Kim Toftum  
direktør

Martin Rossing Grilsen  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Toroco Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Toroco Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juni - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 1. april 2019

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Toroco Ejendomme ApS  
Smedeholm 11 D  
2730 Herlev

CVR-nr.: 39 65 39 31

Regnskabsperiode: 19. juni - 31. december 2018

Stiftet: 19. juni 2018

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Herlev

### Direktion

Kim Toftum, direktør  
Martin Rossing Crilsen, adm. direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udvikle fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 6.627, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 56.627.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Der forventes en positiv udvikling i det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 19. juni - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>81.566</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>81.566</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-70.062</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.504</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-4.877</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.627</u></b>
Overført resultat		<u>6.627</u>
		<b><u>6.627</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		4.976.905
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.976.905</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.976.905</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.924
Andre tilgodehavender		86.476
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28.977
Periodeafgrænsningsposter		5.388
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.765</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>229.765</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.206.670</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		6.627
<b>Egenkapital</b>	4	<b>56.627</b>
Hensættelse til udskudt skat		33.854
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>33.854</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.004.593
Deposita		84.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.088.593</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	165.077
Banker		721.884
Modtagne forudbetalinger fra kunder		87.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		859.146
Anden gæld		15.000
Deposita		42.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.027.596</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.116.189</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.206.670</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toroco Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab består af af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensyntagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoovergang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til driften af ejendommen, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter og ejerforeningsbidrag mv., i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i markedets krav til afkast. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### 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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 provenuet 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.

## Noter til årsrapporten

	2018		
	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.661		
Andre finansielle omkostninger	53.401		
	<b>70.062</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-28.977		
Årets udskudte skat	33.854		
	<b>4.877</b>		
<b>4 Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. juni 2018	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	6.627	6.627
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>6.627</b>	<b>56.627</b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 19. juni 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.169.670	165.077	2.380.882
Deposita	0	84.000	0	0
	<b>0</b>	<b>3.253.670</b>	<b>165.077</b>	<b>2.380.882</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.205, er der givet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 4.898. Sikkerhed udgør t.kr. 3.190.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.500 til sikkerhed for bankgæld.

Der er yderligere stillet pant i selskabskapitalen, t.kr. 50, til sikkerhed for bankgæld.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Toftum

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-703548097122  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 07:32:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Martin Rossing Crilsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-381282957392  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 07:29:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Peter Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 46483954  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 09:17:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Martin Rossing Crilsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-381282957392  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 09:23:36  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9e022493JTm19926689