

## **Toroco Ejendomme ApS**

Smedeholm 11 D

2730 Herlev

CVR-nr. 39 65 39 31

### **Årsrapport for 2025**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
16. februar 2026

---

Martin Rossing Crilsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 16. februar 2026

## Direktion

Kim Toftum  
direktør

Martin Rossing Crilsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i Toroco Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Toroco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 16. februar 2026

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

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Toroco Ejendomme ApS  
Smedeholm 11 D  
2730 Herlev

CVR-nr.: 39 65 39 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 19. juni 2018  
Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Herlev

**Direktion** Kim Toftum, direktør  
Martin Rossing Crilsen, direktør

**Revisor** Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har omfattet eje, drift og udvikling af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.091.500</b>	<b>856.256</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		236.795	363.678
Finansielle indtægter		5.323	4.915
Finansielle omkostninger	3	<u>-764.625</u>	<u>-617.725</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>568.993</b>	<b>607.124</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-126.379</u>	<u>-126.711</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>442.614</u></b>	<b><u>480.413</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>442.614</u>	<u>480.413</u>
		<b><u>442.614</u></b>	<b><u>480.413</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>24.946.467</u>	<u>15.301.722</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>24.946.467</b></u>	<u><b>15.301.722</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>24.946.467</b></u>	<u><b>15.301.722</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		331.116	213.670
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>69.433</u>	<u>28.608</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>400.549</b></u>	<u><b>242.278</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>400.549</b></u>	<u><b>242.278</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>25.347.016</b></u></u>	<u><u><b>15.544.000</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.333.612</u>	<u>3.890.998</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>4.383.612</b></u>	<u><b>3.940.998</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.373.445</u>	<u>1.177.435</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>1.373.445</b></u>	<u><b>1.177.435</b></u>
Banker		621.382	375.486
Gæld til realkreditinstitutter		11.449.464	5.290.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.378.351</u>	<u>2.948.420</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>16.449.197</b></u>	<u><b>8.614.874</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	645.975	359.338
Banker		813.943	431.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.611	127.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.983	23.090
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		141.524	54.620
Anden gæld		222.741	174.569
Periodeafgrænsningsposter		280.352	181.015
Deposita		<u>780.633</u>	<u>459.695</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.140.762</b></u>	<u><b>1.810.693</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>19.589.959</b></u>	<u><b>10.425.567</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>25.347.016</b></u></u>	<u><u><b>15.544.000</b></u></u>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	3.890.998	3.940.998
Årets resultat	0	442.614	442.614
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>4.333.612</b>	<b>4.383.612</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	3.410.585	3.460.585
Årets resultat	0	480.413	480.413
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>3.890.998</b>	<b>3.940.998</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toroco Ejendomme ApS for 2025 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 2025 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

#### 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 mv.

#### Ejendomsomkostninger

##### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

#### 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.

#### 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'.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	470.847	328.702
Andre finansielle omkostninger	<u>293.778</u>	<u>289.023</u>
	<u><b>764.625</b></u>	<u><b>617.725</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-69.631	-28.608
Årets udskudte skat	<u>196.010</u>	<u>155.319</u>
	<u><b>126.379</b></u>	<u><b>126.711</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		12.024.754
Tilgang i årets løb		<u>9.407.950</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>21.432.704</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		3.276.968
Årets værdireguleringer		<u>236.795</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>3.513.763</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<u><b>24.946.467</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2025.

Årets værdiberegning af ejendommene er baseret på et estimeret afkastkrav på selskabets erhvervslejligheder på 7,00-8,25%. (2024 7,00-8,25%)

Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5%p. vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. - t.kr. 964 og +1.101 t.kr.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Banker	375.486	621.382	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.650.306	12.095.439	645.975	9.324.971
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.948.420	4.378.351	0	0
	<b>8.974.212</b>	<b>17.095.172</b>	<b>645.975</b>	<b>9.324.971</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Toroco Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 19. juni 2018 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.095 er der givet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 24.946.

Selskabet har stillet ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.260 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld t.kr. 621, samt stillet sikkerhed for driftsudgifter med pant på 50 t.kr.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.