



# Thokodan Ejendomme ApS

c/o Skov  
Møllegården 31  
3230 Græsted

CVR-nr. 28 31 56 86

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2020 til 30. juni 2021**  
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2021

---

Dan Skov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Thokodan Ejendomme 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. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

Græsted, den 10. november 2021

### Direktion

Thomas Koefoed Skov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Thokodan Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Thokodan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingø, den 10. november 2021

Møller-Jensen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32072

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Thokodan Ejendomme ApS c/o Skov Møllegården 31 3230 Græsted
	CVR-nr.: 28 31 56 86
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Stiftet: 30. december 2004
	Hjemsted: Gribskov
<b>Direktion</b>	Thomas Koefoed Skov
<b>Revisor</b>	Møller-Jensen statsautoriseret revisionsanpartsselskab Frederiksborgvej 14, 1. 3200 Helsingør

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 6.710, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på DKK 538.906.

## 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 Thokodan Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

### 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de udgifter der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

### 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 videre salg.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 vilige 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. 30. juni 2021 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,0 - 6,0.

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.

### 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

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.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.387</b>	<b>22.307</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-19.990</u>	<u>-13.928</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.603</b>	<b>8.379</b>
Skat af årets resultat		<u>1.893</u>	<u>-1.837</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-6.710</u></b>	<b><u>6.542</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-6.710</u>	<u>6.542</u>
		<b><u>-6.710</u></b>	<b><u>6.542</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Investerings ejendomme	2	2.591.550	500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.591.550</b>	<b>500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.591.550</b>	<b>500.000</b>
Aktiver bestemt for salg		0	225.515
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>225.515</b>
Andre tilgodehavender		308.120	206.770
Selskabsskat		2.031	0
Periodeafgrænsningsposter		8.383	7.495
<b>Tilgodehavender</b>		<b>318.534</b>	<b>214.265</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>61.010</b>	<b>37.059</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>379.544</b>	<b>476.839</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.971.094</b>	<b>976.839</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		413.906	420.616
<b>Egenkapital</b>		<b>538.906</b>	<b>545.616</b>
Hensættelse til udskudt skat		43.027	42.889
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>43.027</b>	<b>42.889</b>
Selskabsskat		0	1.672
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.672</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.083	21.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.504.930	352.134
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		750.000	0
Anden gæld		89.148	13.332
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.389.161</b>	<b>386.662</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.389.161</b>	<b>388.334</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.971.094</b>	<b>976.839</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.624	13.928
Andre finansielle omkostninger	<u>1.366</u>	<u>0</u>
	<u><b>19.990</b></u>	<u><b>13.928</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo		615.600
Tilgang i årets løb		<u>2.091.550</u>
Kostpris ultimo		<u>2.707.150</u>
Værdireguleringer primo		<u>-115.600</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>-115.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>2.591.550</b></u>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,64	5,14	5,64
Dagsværdi	554.375	500.000	456.081
Ændring i dagsværdi	54.375	0	-43.919

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 250 i ovenstående grunde og bygninger, som ligger til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.