
TOKI ApS

Henrik Ibsensvej 15, 9300 Sæby

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 40 04 68 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/5 2021

Susanne Thingbak
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for TOKI ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 11. maj 2021

Direktion

Kim Fridlev Frandsen

Bestyrelse

Torben Ege Jensen
formand

Susanne Thingbak

Bodil Haslund Frandsen

Kim Fridlev Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TOKI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TOKI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 11. maj 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet

TOKI ApS
Henrik Ibsensvej 15
9300 Sæby

CVR-nr.: 40 04 68 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Frederikshavn

Bestyrelse

Torben Ege Jensen, formand
Susanne Thingbak
Bodil Haslund Frandsen
Kim Fridlev Frandsen

Direktion

Kim Fridlev Frandsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	26.11.18 - 31.12.19 DKK
Bruttofortjeneste		156.678	80.375
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-24.330</u>	<u>-24.330</u>
Resultat før finansielle poster		132.348	56.045
Finansielle omkostninger	3	<u>-38.019</u>	<u>-39.356</u>
Resultat før skat		94.329	16.689
Skat af årets resultat	4	<u>-20.823</u>	<u>-3.716</u>
Årets resultat		<u>73.506</u>	<u>12.973</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>73.506</u>	<u>12.973</u>
		<u>73.506</u>	<u>12.973</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		2.074.530	2.098.859
Materielle anlægsaktiver	5	2.074.530	2.098.859
Anlægsaktiver		2.074.530	2.098.859
Andre tilgodehavender		0	49.949
Udskudt skatteaktiv		4.237	4.776
Selskabsskat		6.716	0
Tilgodehavender		10.953	54.725
Likvide beholdninger		234.628	158.900
Omsætningsaktiver		245.581	213.625
Aktiver		2.320.111	2.312.484

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		86.479	12.973
Egenkapital		136.479	62.973
Gæld til realkreditinstitutter		1.086.392	1.125.313
Gæld til associerede virksomheder		950.000	950.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.036.392	2.075.313
Gæld til realkreditinstitutter	6	38.921	38.837
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.000	9.750
Selskabsskat		0	8.492
Anden gæld		104.319	117.119
Kortfristede gældsforpligtelser		147.240	174.198
Gældsforpligtelser		2.183.632	2.249.511
Passiver		2.320.111	2.312.484
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	12.973	62.973
Årets resultat	0	73.506	73.506
Egenkapital 31. december	50.000	86.479	136.479

Noter til årsregnskabet

1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje en udlejningsejendom. Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19 i 2020 og forventes ligeledes ikke at blive påvirket heraf i 2021.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje en udlejningsejendom.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2020</u> DKK	<u>26.11.18 -</u> <u>31.12.19</u> DKK
	38.019	39.356
	<u>38.019</u>	<u>39.356</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	20.284	8.492
	539	-4.776
	<u>20.823</u>	<u>3.716</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>2.123.189</u>
Kostpris 31. december	<u>2.123.189</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	24.330
Årets afskrivninger	<u>24.329</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>48.659</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.074.530</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	924.850	967.208
Mellem 1 og 5 år	161.542	158.105
Langfristet del	1.086.392	1.125.313
Inden for 1 år	38.921	38.837
	1.125.313	1.164.150
Gæld til associerede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	950.000	950.000
Langfristet del	950.000	950.000
Inden for 1 år	0	0
	950.000	950.000

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.074.530	2.098.859
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOKI ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.