
TOKI ApS

Henrik Ibsensvej 15, 9300 Sæby

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 40 04 68 95

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/3 2023

Susanne Thingbak
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 16. marts 2023

Direktion

Kim Fridlev Frandsen
Direktør

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 16. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet	TOKI ApS Henrik Ibsensvej 15 9300 Sæby CVR-nr: 40 04 68 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. november 2018 Regnskabsår: 4. regnskabsår 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	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		132.756	200.235
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.330	-24.330
Resultat før finansielle poster		108.426	175.905
Finansielle indtægter		5.250	1.850
Finansielle omkostninger		-37.092	-37.461
Resultat før skat		76.584	140.294
Skat af årets resultat	2	-16.864	-30.877
Årets resultat		59.720	109.417

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	59.720	109.417
	59.720	109.417

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		2.025.870	2.050.200
Materielle anlægsaktiver	3	2.025.870	2.050.200
Anlægsaktiver		2.025.870	2.050.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.042	0
Andre tilgodehavender		19.215	7.816
Udskudt skatteaktiv		3.158	3.698
Tilgodehavender		31.415	11.514
Likvide beholdninger		366.800	342.111
Omsætningsaktiver		398.215	353.625
Aktiver		2.424.085	2.403.825

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		255.616	195.896
Egenkapital		305.616	245.896
Gæld til realkreditinstitutter		1.011.383	1.047.386
Anden gæld		950.000	950.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.961.383	1.997.386
Gæld til realkreditinstitutter	4	36.003	39.005
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.844	4.000
Selskabsskat		2.324	3.338
Anden gæld	4	112.915	114.200
Kortfristede gældsforpligtelser		157.086	160.543
Gældsforpligtelser		2.118.469	2.157.929
Passiver		2.424.085	2.403.825
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	195.896	245.896
Årets resultat	0	59.720	59.720
Egenkapital 31. december	50.000	255.616	305.616

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje en udlejningsejendom.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	16.324	30.338
Årets udskudte skat	<u>540</u>	<u>539</u>
	<u>16.864</u>	<u>30.877</u>

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.123.189</u>
Kostpris 31. december	<u>2.123.189</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	72.989
Årets afskrivninger	<u>24.330</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>97.319</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.025.870</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

Noter til årsregnskabet

4. 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	896.981	883.478
Mellem 1 og 5 år	<u>114.402</u>	<u>163.908</u>
Langfristet del	1.011.383	1.047.386
Inden for 1 år	<u>36.003</u>	<u>39.005</u>
	<u>1.047.386</u>	<u>1.086.391</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>950.000</u>	<u>950.000</u>
Langfristet del	950.000	950.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	<u>112.915</u>	<u>114.200</u>
	<u>1.062.915</u>	<u>1.064.200</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.025.870	2.050.200
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOKI ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene. Reklassifikationerne påvirker ikke resultat eller egenkapital. Herudover er den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

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 til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

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

Noter til årsregnskabet

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 rentekomkostning over låneperioden.

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