

---

# ***TOKI ApS***

Henrik Ibsensvej 15, 9300 Sæby

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 40 04 68 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/3 2022

Susanne Thingbak  
Dirigent



**pwc**

# 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 11. marts 2022

## 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 2021 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 revisorerers 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 11. marts 2022

**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  
Stiftet: 26. november 2018  
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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>200.235</b>	<b>156.678</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-24.330</u>	<u>-24.330</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>175.905</b>	<b>132.348</b>
Finansielle indtægter		1.850	0
Finansielle omkostninger		<u>-37.461</u>	<u>-38.019</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>140.294</b>	<b>94.329</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-30.877</u>	<u>-20.823</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>109.417</u></b>	<b><u>73.506</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>109.417</u>	<u>73.506</u>
		<b><u>109.417</u></b>	<b><u>73.506</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		2.050.200	2.074.530
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.050.200</b>	<b>2.074.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.050.200</b>	<b>2.074.530</b>
Andre tilgodehavender		7.816	0
Udskudt skatteaktiv		3.698	4.237
Selskabsskat		0	6.716
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.514</b>	<b>10.953</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>342.111</b>	<b>234.628</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>353.625</b>	<b>245.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.403.825</b>	<b>2.320.111</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		195.896	86.479
<b>Egenkapital</b>		<b>245.896</b>	<b>136.479</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.047.386	1.086.392
Gæld til associerede virksomheder		950.000	950.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.997.386</b>	<b>2.036.392</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	39.005	38.921
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.000	4.000
Gæld til associerede virksomheder	4	24.932	0
Selskabsskat		3.338	0
Anden gæld		89.268	104.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>160.543</b>	<b>147.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.157.929</b>	<b>2.183.632</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.403.825</b>	<b>2.320.111</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	86.479	136.479
Årets resultat	0	109.417	109.417
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>195.896</b>	<b>245.896</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje en udlejningsejendom.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.338	20.284
Årets udskudte skat	539	539
	<u><b>30.877</b></u>	<u><b>20.823</b></u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.123.189</u>
Kostpris 31. december	<u>2.123.189</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	48.659
Årets afskrivninger	<u>24.330</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>72.989</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>2.050.200</b></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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	883.478	924.850
Mellem 1 og 5 år	163.908	161.542
Langfristet del	1.047.386	1.086.392
Inden for 1 år	39.005	38.921
	<b>1.086.391</b>	<b>1.125.313</b>
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	950.000	950.000
Langfristet del	950.000	950.000
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	24.932	0
	<b>974.932</b>	<b>950.000</b>

## 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	2.050.200	2.074.530
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOKI ApS for 2021 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 2021 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

## 6 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 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

## 6 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.