



**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2021**

**Toftebakken ApS**

Kultorget 13 C  
1175 København K

CVR nr. 40285520

**Indsender:**

Bay's Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 17. maj 2022

**Dirigent**

Peter Philip Utzon

# Indholdsfortegnelse

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Toftebakken ApS  
Kultorvet 13 C  
1175 København K

CVR-nr.: 40285520  
Stiftelsesdato: 25. februar 2019  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Peter Philip Utzon

## Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
17. maj 2022, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af egen fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2021 et resultat før skat på kr. 242.064. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2022 på samme niveau som for indeværende år.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Toftebakken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. maj 2022

### **Direktion:**

Peter Philip Utzon

### **Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision:**

Det indstilles til generalforsamlingen den 17. maj 2022, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Toftebakken ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Toftebakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 17. maj 2022

### **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	254.977	183.293
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	388.155
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>254.977</b>	<b>571.448</b>
Andre finansielle indtægter	59.701	0
Andre finansielle omkostninger	-72.614	-294.495
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>242.064</b>	<b>276.953</b>
Skat af årets resultat	-53.328	-104.402
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>188.736</b>	<b>172.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	188.736	172.551
<b>Disponeret i alt</b>	<b>188.736</b>	<b>172.551</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.231	30.164
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>106.972</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>27.231</u></b>	<b><u>137.136</u></b>
Likvide beholdninger	<u>129.047</u>	<u>135.351</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>129.047</u></b>	<b><u>135.351</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>156.278</u></b>	<b><u>272.487</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>9.156.278</u></b>	<b><u>9.272.487</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	180.000	180.000
Overført overskud eller underskud	2.173.744	1.985.008
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.353.744</b>	<b>2.165.008</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	558.422	558.422
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>558.422</b>	<b>558.422</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	2.975.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.975.179</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	152.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.800	22.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.618	371.853
Gæld til kapitalinteresser	5.898.020	2.778.640
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	246.674	248.585
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.244.112</b>	<b>3.573.878</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.244.112</b>	<b>6.549.057</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.156.278</b>	<b>9.272.487</b>

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2021	180.000	1.985.008	2.165.008
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	188.736	188.736
<b>Egenkapital, 31. december 2021</b>	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>2.173.744</u></b>	<b><u>2.353.744</u></b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2020	180.000	1.812.456	1.992.456
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	172.552	172.552
<b>Egenkapital, 31. december 2020</b>	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>1.985.008</u></b>	<b><u>2.165.008</u></b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

### Grunde og bygninger

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

6.461.716

#### Anskaffelsessum, ultimo

**6.461.716**

#### Opskrivninger:

Opskrivning, primo

2.538.284

#### Opskrivninger, ultimo

**2.538.284**

#### Bogført værdi, ultimo

**9.000.000**

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 9.000.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toftebakken ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af måling baseret på en forventet salgspris fra mælger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.