

# Tokanten ApS

Hareskovvej 15 A, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 41 91 80 63

## Årsrapport for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.04.22

Søren Norup  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Tokanten ApS  
Hareskovvej 15 A  
4400 Kalundborg  
Telefon: 30 36 00 10  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 41 91 80 63  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Norup

---

**Bestyrelse**

---

Hans Jørgen Klode  
Niels Jørgen Jørgensen  
Søren Norup

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21 for Tokanten ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 21. april 2022

**Direktionen**

Søren Norup

**Bestyrelsen**

Hans Jørgen Klode  
Formand

Niels Jørgen Jørgensen

Søren Norup

## **Til kapitalejeren i Tokanten ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tokanten ApS for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som 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 regnskabsbrugerne 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 væsentligt 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.

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.

Slagelse, den 21. april 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom og udleje disse samt beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling fremhævet, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme er placeret på Vestsjælland og omfatter en række lejemål til privat udlejning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 3, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse eller reduktion i afkastkravet med 0,25%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med t.DKK 1.197 eller forøge dagsværdien med t.DKK 1.323, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 02.12.20 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 280.295. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.293.495.

Da det er selskabets første regnskabsår indgår der ikke sammenligningstal i regnskabet.

### Efterfølgende begivenheder

Der er efter balancedagen optaget en ny anpartshaver ved en kontantkapitalforhøjelse, og i samme forbindelse er der gennemført en gældskonvertering på nom. t.DKK 3.000. Egenkapitalen udgør herefter t.DKK 4.799 og selskabets soliditet udgør 18%.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser.



	02.12.20	31.12.21
Note		DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>898.440</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>		<b>898.440</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-69.699
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>828.741</b>
Finansielle omkostninger		-432.705
<b>Resultat før skat</b>		<b>396.036</b>
<sup>2</sup> Skat af årets resultat		-115.741
<b>Årets resultat</b>		<b>280.295</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		280.295
<b>I alt</b>		<b>280.295</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21
		DKK
Note		
	Investerings ejendomme	25.908.668
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.908.668</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.908.668</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.812
	Andre tilgodehavender	179.554
	Periodeafgrænsningsposter	40.987
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>225.353</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>132.726</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>358.079</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.266.747</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21
		DKK
Note		
	Selskabskapital	1.000.000
	Overført resultat	293.495
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.293.495</b>
	Hensættelser til udskudt skat	66.318
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>66.318</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	20.264.301
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.264.301</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	355.674
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	278.346
	Deposita	879.490
	Selskabsskat	49.423
	Anden gæld	3.079.700
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.642.633</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.906.934</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.266.747</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitaloppgørelse for 02.12.20 - 31.12.21				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	1.000.000	13.200	0	1.013.200
Overførsler til/fra andre reserver	0	-13.200	13.200	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	280.295	280.295
Saldo pr. 31.12.21	1.000.000	0	293.495	1.293.495

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 02.12.20 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling fremhævet idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme er placeret på Vestsjælland og omfatter en række lejemål til privat udlejning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 3, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse eller reduktion i afkastkravet med 0,25%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med t.DKK 1.197 eller forøge dagsværdien med t.DKK 1.323, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi

## 2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	49.423
Årets regulering af udskudt skat	66.318
I alt	115.741

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	25.978.367
Kostpris pr. 31.12.21	25.978.367
Dagsværdireguleringer i året	-69.699
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	-69.699
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	25.908.668

**3. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er der ikke inddraget en ekstern vurderingsmand. Dagsværdien fastsættes baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, der tager udgangspunkt i en opgjort markedsløje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af udlejningsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Afkastkrav fastsættes under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er anvendt et afkastkrav på 5,00%.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 01.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	355.674	19.442.025	20.619.975	20.619.975
I alt	355.674	19.442.025	20.619.975	20.619.975

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	25.908.668	25.908.668
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-69.699	-69.699

Der henvises til note 3 for redegørelse over væsentlige forudsætninger, som ledelsen har lagt til grund i forbindelse med fastsættelse af dagsværdi for selskabets investeringsejendomme.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.232 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.909.

Til sikkerhed for selskabets kreditfaciliteter hos pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.150, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 23.831.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.