

TOKU Invest ApS
Jels Vestergade 44
6630 Rødding

CVR-nr: 42 74 78 74

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/6 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for TOKU Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 22. juni 2024

Direktion

Tommy Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i TOKU Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TOKU Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 om 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.

Haderslev, den 22. juni 2024

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TOKU Invest ApS Jels Vestergade 44 6630 Rødding
	CVR-nr.: 42 74 78 74
	Stiftet: 1. oktober 2021
	Kommune: Vejen
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tommy Petersen
Revisor	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
Ejerforhold	Kurt Markussen Holding ApS, Haraldsholmvej 4, Jels, 6630 Rødding TP Holding Jels ApS, Jels Vestergade 44, 6630 Rødding
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er at investere, udleje og udvikle ejendomsprojekter samt anden hermed beslægtet virksomhed

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at investere og udleje fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2021/22 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	88.106	16
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-26.070	0
DRIFTSRESULTAT	62.036	16
Andre finansielle omkostninger	-49.625	-30
RESULTAT FØR SKAT	12.411	-14
ÅRETS RESULTAT	12.411	-14
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	12.411	-14
DISPONERET I ALT	12.411	-14

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	2.094.535	1.606
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	185.749	0
Materielle anlægsaktiver	2.280.284	1.606
ANLÆGSAKTIVER	2.280.284	1.606
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	25.021	0
Andre tilgodehavender	80.329	0
Tilgodehavender	105.350	0
Likvide beholdninger	229.790	66
OMSÆTNINGSAKTIVER	335.140	66
AKTIVER	2.615.424	1.672

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	-1.570	-14
EGENKAPITAL	38.430	26
Deposita	16.200	16
Gæld til associerede virksomheder	2.168.074	1.622
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.184.274	1.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	392.720	8
Kortfristede gældsforpligtelser	392.720	8
GÆLDSFORPLIGTELSE R	2.576.994	1.646
PASSIVER	2.615.424	1.672
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse.....	0	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overført resultat, primo.....	-13.981	0
Årets resultat.....	12.411	-14
Overført resultat ultimo	-1.570	-14
EGENKAPITAL.....	38.430	26

NOTER

	2023	2021/22 kr. 1000	
1 Antal personer beskæftiget			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>26.070</u>	<u>0</u>	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>26.070</u>	<u>0</u>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita	16.200	16.200	0
Gæld til associerede virksomheder	1.621.114	2.168.074	0
	<u>1.637.314</u>	<u>2.184.274</u>	<u>0</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingenting.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for TOKU Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Aktivet opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tommy Petersen

Direktør

Serienummer: 023cbdfd-74c3-462e-895a-7b205ec3ae31

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-06-28 09:42:37 UTC



Carsten Krarup Feidenhansl

Registreret revisor

Serienummer: de83d5f8-22c3-4f42-bf9d-e39d35586b91

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-28 09:51:16 UTC



Tommy Petersen

Dirigent

Serienummer: 023cbdfd-74c3-462e-895a-7b205ec3ae31

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-06-28 10:03:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: WXYYN-0V06E-KSUZL-CVEXD-X7H2Q-Z5J10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**