

**THOKA Ejendomme ApS**

Mølleodden 2  
2791 Dragør

CVR-nr. 45023192

**Årsrapport 2024/25**

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 8. april 2026

---

Frank Heintze  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

### Selskab

THOKA Ejendomme ApS  
Møllelodden 2  
2791 Dragør

CVR-nr.: 45023192

### Direktion

Frank Heintze

### Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

John Richardt Søbjærg, Statsautoriseret revisor  
Özgür Atan, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 97.528 mod DKK 160.218 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.738.851.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for THOKA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 8. april 2026

**I direktionen**

---

Frank Heintze  
*Direktør*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaveren i THOKA Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for THOKA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 8. april 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

John Richardt Søbjerg  
Statsautoriseret revisor  
mne35453

---

Özgür Atan  
Statsautoriseret revisor  
mne45834

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>266.415</b>	<b>358.616</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-75.086	-75.086
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>191.329</b>	<b>283.530</b>
Finansielle indtægter		2.956	0
Finansielle omkostninger		-63.706	-78.123
<b>Resultat før skat</b>		<b>130.579</b>	<b>205.407</b>
Skat af årets resultat	2	-33.051	-45.189
<b>Årets resultat</b>		<b>97.528</b>	<b>160.218</b>

## Resultatdisponering

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overført til overført resultat	-52.472	160.218
<b>Årets resultat</b>	<b>97.528</b>	<b>160.218</b>

## Aktiver

	Note	30-09-2025	30-09-2024
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.454.676	3.529.762
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.454.676</b>	<b>3.529.762</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.454.676</b>	<b>3.529.762</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		161.039	0
Andre tilgodehavender		1.436	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>162.475</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>162.475</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.617.151</b>	<b>3.529.762</b>

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>30-09-2025</u>	<u>30-09-2024</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.548.851	1.601.323
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.738.851</u></b>	<b><u>1.641.323</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	2	531.389	540.428
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>531.389</u></b>	<b><u>540.428</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		975.467	1.092.113
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	42.090	14.364
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.017.557</u></b>	<b><u>1.106.477</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		182.000	186.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Deposita		107.250	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	14.364	0
Anden gæld		15.740	45.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>329.354</u></b>	<b><u>241.534</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.346.911</u></b>	<b><u>1.348.011</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.617.151</u></b>	<b><u>3.529.762</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2023	40.000	1.441.105	0	1.481.105
Overført via resultatdisponeringen		160.218	0	160.218
<b>Egenkapital pr. 1. oktober 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>1.601.323</b>	<b>0</b>	<b>1.641.323</b>
Overført via resultatdisponeringen		-52.472	150.000	97.528
<b>Egenkapital pr. 30. september 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.548.851</b>	<b>150.000</b>	<b>1.738.851</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<u>2024/25</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2024	14.364	540.428		
Skat af årets resultat	42.090	-9.039	33.051	45.189
<b>Skyldig pr. 30. september 2025</b>	<b><u>56.454</u></b>	<b><u>531.389</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>33.051</u></b>	<b><u>45.189</u></b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>				
Hensatte forpligtelser		531.389		
Langfristede gældsforpligtelser	42.090			
Kortfristede gældsforpligtelser	14.364			
<b>I alt</b>	<b><u>56.454</u></b>	<b><u>531.389</u></b>		

## Noter, fortsat

### 3. Langfristede forpligtelser

	<u>30-09-2025</u>	<u>30-09-2024</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.157.467	1.278.113
<b>I alt</b>	<b><u>1.157.467</u></b>	<b><u>1.278.113</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	182.000	186.000
<b>I alt</b>	<b><u>182.000</u></b>	<b><u>186.000</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	540.000	648.000
<b>I alt</b>	<b><u>540.000</u></b>	<b><u>648.000</u></b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2024/25</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>
	<u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>af aktiver stillet til sikker-</u>
	DKK	hed
		DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	3.815.000	3.454.676
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut	3.815.000	3.454.676

## Noter, fortsat

### 5. Eventualforpligtelser

THOKA Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

THOKA Ejendomme ApS har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetilæg under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	33%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Passiver

#### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Thoka Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.