

# **TOKA INVEST ApS**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**11/01/2013**

---

**Trine Bøgelund Halleskov**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TOKA INVEST ApS  
Æblerosevej 2  
8541 Skødstrup

CVR-nr: 26861853  
Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

**Revisor**

REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
Bryggervej 28  
8240 Risskov  
CVR-nr: 16170445

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 for Toka Invest 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. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09/01/2013

**Direktion**

Trine Bøgelund Halleskov

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TOKA INVEST ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TOKA INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

## Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendom indregnet til tkr. 12.500. Vi kan ikke vurdere værdiansættelsen af ejendommen.

Vi tager forbehold for tilgodehavender i tilknyttede virksomheder, indregnet til kr. 2.530.624, da de tilknyttede virksomheder ikke kan betale mellemværendet.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Selskabets fortsatte drift afhænger af den fremtidige finansiering. Såfremt der ikke kan opnås en aftale om finansiering, er selskabet ikke going concern. Vi har ikke kunnet afdække dette forhold, men henviser til at lånene er opsagt.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 09/01/2013

Søren Anthon Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
Revision Aarhus Godkendt Revisionsaktieselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af selskabets ejendommen er usikker og at værdien kan være mindre end den indregning. Ledelsen har valgt at fastholde værdien, da usikkerheden ikke kan afdækkes.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. -453.714. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Usikkerhed om forsat drift

Selskabets langfristede gæld er opsagt fra kreditgivers side. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke kan fortsætte driften, da selskabet ikke har nogen langfristet finansiering.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 110 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen med fradrag af årets forbrug af råvarer, hjælpematerialer og handelsvarer samt andre eksterne omkostninger til salg, autodrift, lokale, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger m.v.

Nettoomsætningen omfatter salg af varer og tjenesteydelser og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter årets omkostninger til lokale, administration og tab på debitorer.

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

## **Indtægter og omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele fra tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige ejede andel af resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

## **Skat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

# **Balance**

## **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger anses som investeringsejendomme og indregnes til kostpris. Efter første indregning reguleres de løbende til dagsværdi. Værdireguleringerne bindes som reserver på egenkapitalen.

## **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige ejede andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang moderselskabet har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender herunder depositum måles til kostprisen, som antages at svare til dagsværdien.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

## Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdien.

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 25%.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>578.105</b>	<b>563.986</b>
Personaleomkostninger .....	<b>1</b>	-49.823	-12.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		17.953	17.535
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>546.235</b>	<b>569.521</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-378.754	276.678
Andre finansielle indtægter .....		0	113.930
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-778.418	-831.078
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-610.937</b>	<b>129.051</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	157.223	55.113
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-453.714</b>	<b>184.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		13.465	13.151
Overført resultat .....		-467.149	171.013
<b>I alt</b> .....		<b>-453.714</b>	<b>184.164</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger .....		12.500.000	12.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.500.000</b>	<b>12.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.500.000</b>	<b>12.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.530.624	3.298.002
Tilgodehavende skat .....		23.071	23.071
Andre tilgodehavender .....		113.131	21.018
Periodeafgrænsningsposter .....		14.802	13.160
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.681.628</b>	<b>3.355.251</b>
Likvide beholdninger .....		58.960	9.108
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.740.588</b>	<b>3.364.359</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>15.240.588</b>	<b>15.864.359</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	6	200.000	200.000
Andre reserver .....		2.363.747	2.350.282
Overført resultat .....		-3.008.902	-2.541.724
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>-445.155</b>	<b>8.558</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		682.944	840.167
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>682.944</b>	<b>840.167</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	10.230.000
Gæld til banker .....		0	3.325.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>13.555.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		13.749.438	340.000
Gæld til banker .....		159.437	66.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		176.691	215.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		445.138	133.083
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		31	31
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		100.769	100.769
Skyldig selskabsskat .....		168.896	168.896
Anden gæld .....		200.422	425.636
Del af periodeafgrænsningsposter .....		1.977	9.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.002.799</b>	<b>1.460.436</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.002.799</b>	<b>15.015.634</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>15.240.588</b>	<b>15.864.359</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Løn og gager	49.823	81
	<u>49.823</u>	<u>81</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Andre finansielle omkostninger	778.418	841
	<u>778.418</u>	<u>841</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Ændring af udskudt skat	-157.223	-37
Regulering vedrørende tidligere år	0	-18
	<u>-157.223</u>	<u>-55</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	9.366.290
Afgang	-17.953
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.348.337</u></b>
Opskrivninger primo	3.133.710
Årets opskrivning	17.953
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.151.663</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.500.000</u></b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	425.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>425.000</b>
Nettoopskrivninger primo	-425.000
Andel i årets resultat jf. note	-378.754
Tilbageført andel	378.754
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-425.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Toka 2 ApS, Aarhus	100%	-2.703.182	-378.754

## 6. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 7. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	200.000	2.350.282	-2.541.723	8.559
Årets resultat	0	13.465	-467.179	-453.714
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.363.747</b>	<b>-3.008.902</b>	<b>-445.155</b>

## **8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

### **Selskabets hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af selskabets ejendommen er usikker og at værdien kan være mindre end den indregning. Ledelsen har valgt at fastholde værdien, da usikkerheden ikke kan afdækkes.

### **Usikkerhed om forsat drift**

Selskabets langfristede gæld er opsagt fra kreditgivers side. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke kan fortsætte driften, da selskabet ikke har nogen langfristet finansiering.

## **9. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualposter.

## **10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 13.749.437 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2012 udgør kr. 12.500.000.

Til sikkerhed for bankforbindelser er der tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 3,3 mio.

Derudover er anparter i datterselskabet Toka 2 ApS stillet til sikkerhed.

## **11. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Halleskov ApS  
Æblerosevej 2  
8541 Skødstrup.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 11. jan 2013.