

TOKI ApS

Henrik Ibsensvej 15, 9300 Sæby

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 40 04 68 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/02/2026

Susanne Thingbak
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 4 |
| Balance 31. december | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TOKI ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 24. februar 2026

Direktion

Kim Fridlev Frandsen
direktør

Bestyrelse

Torben Ege Jensen
formand

Susanne Thingbak

Bodil Haslund Frandsen

Kim Fridlev Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TOKI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TOKI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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 vedrørende 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.

Aalborg, den 24. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | TOKI ApS Henrik Ibsensvej 15 9300 Sæby CVR-nr: 40 04 68 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. november 2018 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Frederikshavn |
| Bestyrelse | Torben Ege Jensen, formand Susanne Thingbak Bodil Haslund Frandsen Kim Fridlev Frandsen |
| Direktion | Kim Fridlev Frandsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skibsbyggerivej 5, 4. sal 9000 Aalborg |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 176.443 | 103.618 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -24.330 | -24.330 |
| Resultat før finansielle poster | | 152.113 | 79.288 |
| Finansielle indtægter | | 13.343 | 10.545 |
| Finansielle omkostninger | | -55.947 | -77.534 |
| Resultat før skat | | 109.509 | 12.299 |
| Skat af årets resultat | 3 | -24.356 | -2.675 |
| Årets resultat | | 85.153 | 9.624 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|--|---------------|--------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 85.153 | 9.624 |
| | 85.153 | 9.624 |

Balance 31. december

Aktiver

| (DKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 1.952.881 | 1.977.211 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 1.952.881 | 1.977.211 |
| Anlægsaktiver | | 1.952.881 | 1.977.211 |
| Andre tilgodehavender | | 14.764 | 14.930 |
| Udskudt skatteaktiv | | 1.661 | 2.163 |
| Selskabsskat | | 1.486 | 8.140 |
| Tilgodehavender | | 17.911 | 25.233 |
| Likvide beholdninger | | 524.634 | 456.253 |
| Omsætningsaktiver | | 542.545 | 481.486 |
| Aktiver | | 2.495.426 | 2.458.697 |

Balance 31. december

Passiver

| (DKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 428.324 | 343.171 |
| Egenkapital | | 478.324 | 393.171 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 926.801 | 958.058 |
| Anden gæld | | 950.000 | 950.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 1.876.801 | 1.908.058 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 31.257 | 30.489 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 9.848 | 14.037 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.726 | 0 |
| Anden gæld | 5 | 93.470 | 112.942 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 140.301 | 157.468 |
| Gældsforpligtelser | | 2.017.102 | 2.065.526 |
| Passiver | | 2.495.426 | 2.458.697 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 343.171 | 393.171 |
| Årets resultat | 0 | 85.153 | 85.153 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 428.324 | 478.324 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje en udlejningsejendom.

2. Medarbejderforhold

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |

3. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|--|---------------|--------------|
| Årets aktuelle skat | 23.514 | 2.203 |
| Årets udskudte skat | 502 | 472 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 340 | 0 |
| | 24.356 | 2.675 |

4. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Grunde og bygninger |
|---|---------------------|
| Kostpris 1. januar | 2.123.189 |
| Kostpris 31. december | 2.123.189 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 145.978 |
| Årets afskrivninger | 24.330 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 170.308 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.952.881 |
| Afskrives over | 40 år |

Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 795.487 | 828.492 |
| Mellem 1 og 5 år | 131.314 | 129.566 |
| Langfristet del | 926.801 | 958.058 |
| Inden for 1 år | 31.257 | 30.489 |
| | 958.058 | 988.547 |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 950.000 | 950.000 |
| Langfristet del | 950.000 | 950.000 |
| Øvrig kortfristet gæld | 93.470 | 112.942 |
| | 1.043.470 | 1.062.942 |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|--|-----------|-----------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 1.952.881 | 1.977.211 |

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen øvrige økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2025.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TOKI ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 40 år |
|-----------|-------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.