



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TOLDERLUNDSVEJ 104-106, ODENSE APS**

**BREDBJERGVEJ 72, 5462 MORUD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. december 2019

---

Vagn Larsen

**CVR-NR. 36 03 33 39**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tolderlundsvej 104-106, Odense ApS Bredbjergvej 72 5462 Morud
	CVR-nr.: 36 03 33 39 Stiftet: 26. juni 2014 Hjemsted: Nordfyns kommune Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Bestyrelse</b>	Ole Nørgaard Andersen, formand Claus Barrett Vagn Larsen
<b>Direktion</b>	Vagn Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Dalumvej 54 B 5250 Odense SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Tolderlundsvej 104-106, Odense 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 22. oktober 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Vagn Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ole Nørgaard Andersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Claus Barrett

\_\_\_\_\_  
Vagn Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tolderlundsvej 104-106, Odense ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tolderlundsvej 104-106, Odense ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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.

Odense, den 22. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat på 1.112 før skat, hvilket er 147 tkr. bedre end sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Egne kapitalandele

	2019 kr.	2018 tkr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Anparter i alt, 2.000 stk. á nom. 1.000 kr.....	2.000.000	2.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000</b>
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Anparter, nom. 500.000 kr.....	25,0	0,0
	<b>25,0</b>	<b>0,0</b>

Selskabet ejer egne kapitalandele på 25% af selskabskapitalen, svarende til 500 stk. anparter á 1.000 kr., efter at der i årets løb er købt egne anparter, nom. 500 tkr., for 1.000 tkr.

Årsagen hertil er dødsfald i ejerkredsen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.522.945</b>	<b>1.381</b>
Af- og nedskrivninger.....		-339.416	-340
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.183.529</b>	<b>1.041</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-71.964	-76
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.111.565</b>	<b>965</b>
Skat af årets resultat.....	1	-244.543	-213
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>867.022</b>	<b>752</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	0
Overført resultat.....		67.022	752
<b>I ALT</b> .....		<b>867.022</b>	<b>752</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Bygninger på lejet grund.....		7.862.978	8.170
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		94.792	126
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>7.957.770</b>	<b>8.296</b>
Lejededesitum.....		286.108	284
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>286.108</b>	<b>284</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.243.878</b>	<b>8.580</b>
Likvide beholdninger.....		63.592	25
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>63.592</b>	<b>25</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.307.470</b>	<b>8.605</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		2.000.000	2.000
Overført overskud.....		1.192.894	2.131
Forslag til udbytte.....		800.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.992.894</b>	<b>4.131</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		67.868	72
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>67.868</b>	<b>72</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.864.142	3.034
Selskabsskat.....		224.182	229
Huslejedeposita.....		716.545	708
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.804.869</b>	<b>3.971</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	170.186	170
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	16
Anden gæld.....		256.653	245
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>441.839</b>	<b>431</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.246.708</b>	<b>4.402</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.307.470</b>	<b>8.605</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	248.182	246		
Regulering af udskudt skat.....	-3.639	-33		
	<b>244.543</b>	<b>213</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
	Bygninger på lejet grund	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2018.....	9.234.532	252.781		
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>	<b>9.234.532</b>	<b>252.781</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	1.063.736	126.391		
Årets afskrivninger.....	307.818	31.598		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....</b>	<b>1.371.554</b>	<b>157.989</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>7.862.978</b>	<b>94.792</b>		
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Lejededesitum		
Kostpris 1. oktober 2018.....		283.888		
Tilgang.....		2.220		
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>		<b>286.108</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>286.108</b>		
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	2.000.000	2.131.372	0	4.131.372
Omkostninger ved køb af egne kapitalandele.....		-5.500		-5.500
Køb af egne kapitalandele.....		-1.000.000		-1.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		67.022	800.000	867.022
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.192.894</b>	<b>800.000</b>	<b>3.992.894</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	3.034.328	170.186	2.492.062	3.204.138	169.814	
Selskabsskat.....	224.182	0	0	228.652	0	
Huslejedeposita.....	716.545	0	716.545	708.285	0	
	<b>3.975.055</b>	<b>170.186</b>	<b>3.208.607</b>	<b>4.141.075</b>	<b>169.814</b>	
 <b>Eventualposter mv. Eventualaktiver</b>						 <b>6</b>
Ingen.						
 <b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet har indgået lejekontrakt om leje af havneareal. Huslejeforpligtelse i opsigelsesperioden udgør 286 tkr.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.034 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 7.863 tkr.						
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr. med pant i ejendommen Tolderlundsvej 104-106, Odense.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017/18: 3)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tolderlundsvej 104-106, Odense ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indgår på grundlag af lejekontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	0-30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.