



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET TODO APS
SØSTREMØSEVEJ 5, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. april 2023

Thomas Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Todo ApS Søstremosevej 5 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 37 60 48 60 Stiftet: 12. april 2016 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Thomas Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Vænget 14 4400 Kalundborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Todo 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 19. april 2023

Direktion:

Thomas Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Todo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Todo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kalundborg, den 19. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

Inge Linkamp
Registreret revisor
MNE-nr. mne8729

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at opføre og administrere ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.610.365	1.808.185
Af- og nedskrivninger.....		-601.175	-600.787
DRIFTSRESULTAT		1.009.190	1.207.398
Andre finansielle indtægter.....	1, 2	1.031.102	366
Andre finansielle omkostninger.....	3	-959.810	-1.056.461
RESULTAT FØR SKAT		1.080.482	151.303
Skat af årets resultat.....	4	-237.706	-33.287
ÅRETS RESULTAT		842.776	118.016
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		842.776	118.016
I ALT		842.776	118.016

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		24.624.719	23.465.123
Produktionsanlæg og maskiner.....		4.456.993	4.725.166
Materielle anlægsaktiver.....	5	29.081.712	28.190.289
ANLÆGSAKTIVER.....		29.081.712	28.190.289
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		74.137	31.850
Andre tilgodehavender.....		153	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		211.504	219.862
Periodeafgrænsningsposter.....		43.261	36.128
Tilgodehavender.....		329.055	287.840
Likvide beholdninger.....		192.017	710.605
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		521.072	998.445
AKTIVER.....		29.602.784	29.188.734

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		626.527	-216.249
EGENKAPITAL.....		676.527	-166.249
Hensættelse til udskudt skat.....		966.260	848.863
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		966.260	848.863
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.779.444	8.082.109
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		7.420.730	8.139.240
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.257.511	10.988.505
Selskabsskat.....		120.309	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	26.577.994	27.209.854
Gæld til realkreditinstitutter.....		353.624	442.381
Gæld til pengeinstitutter.....		742.433	715.432
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		196.027	30.168
Anden gæld.....		89.919	108.285
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.382.003	1.296.266
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.959.997	28.506.120
PASSIVER.....		29.602.784	29.188.734
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	-216.249	-166.249
Forslag til resultatdisponering.....		842.776	842.776
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	626.527	676.527

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.508	366	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.028.594	0	
	1.031.102	366	
Særlige poster			2
Selskabet har i året omlagt realkreditlån, som har medført en kursgevinst på 1.029 tkr. som er indregnet under andre finansielle indtægter.			
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	402.609	373.319	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	557.201	683.142	
	959.810	1.056.461	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	120.309	-211.504	
Regulering af udskudt skat.....	117.397	244.791	
	237.706	33.287	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	
Kostpris 1. oktober 2021.....	24.854.641	5.863.460	
Tilgang.....	1.492.598	0	
Kostpris 30. september 2022.....	26.347.239	5.863.460	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	1.389.518	1.138.294	
Årets afskrivninger	333.002	268.173	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	1.722.520	1.406.467	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	24.624.719	4.456.993	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.133.068	353.624	6.304.966	8.524.490	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	8.163.163	742.433	5.153.226	8.854.672	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	12.257.511	0	0	10.988.505	
Selskabsskat.....	120.309	0	0	0	
	27.674.051	1.096.057	11.458.192	28.367.667	
 Eventualposter mv.					 7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TODO HOLDING KALUNDBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.192 tkr., er der givet pant i ejendommen Rendsborgparken 2, 4400 Kalundborg.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.200 tkr., der giver pant i i ejendommen Rendsborgparken 2, 4400 Kalundborg. Ejerpantebrevet på i alt 13.200 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld, 8.313 tkr.					
Den regnskabsmæssige værdi for ejendommen Rendsborgparken 2, 4400 Kalundborg, udgør pr. 30. september 2022 22.163 tkr.					
 Medarbejderforhold					 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Todo ApS for 2021/22 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**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, samt produktionsanlæg og maskiner 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	40%
Produktionsanlæg og maskiner.....	20 år	0-15%

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 på 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.