



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**  
**SØSTREMOSEVEJ 5, 4400 KALUNDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. februar 2021

---

Thomas Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Todo ApS Søstremosevej 5 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 37 60 48 60 Stiftet: 12. april 2016 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Thomas Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Vænget 14 4400 Kalundborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 3. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 3. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Annika Raunholt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45844

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter, og har ikke været berørt af den verserende coronakrise. Selskabets ledelse forventer, at man ved egen drift kan retablere egenkapitalen indenfor en kort årrække.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Ledelsen kan ikke vurdere om den verserende coronakrise kan have betydning fremadrettet, men vurderer at have den nødvendige likviditet til rådighed til fortsat drift.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.835.701</b>	<b>1.795.285</b>
Af- og nedskrivninger.....		-599.225	-588.082
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.236.476</b>	<b>1.207.203</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	6.449	15.178
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.181.537	-894.662
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>61.388</b>	<b>327.719</b>
Skat af årets resultat.....	3	-13.505	-72.099
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>47.883</b>	<b>255.620</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		47.883	255.620
<b>I ALT</b> .....		<b>47.883</b>	<b>255.620</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		23.772.752	23.905.312
Produktionsanlæg og maskiner.....		4.993.339	5.261.512
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>28.766.091</b>	<b>29.166.824</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.766.091</b>	<b>29.166.824</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		500.000	678.499
Tilgodehavende selskabsskat.....		116.934	329.559
Periodeafgrænsningsposter.....		35.377	34.157
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>652.311</b>	<b>1.042.215</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>399.054</b>	<b>200.788</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.051.365</b>	<b>1.243.003</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.817.456</b>	<b>30.409.827</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-334.265	-382.148
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-284.265</b>	<b>-332.148</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		595.714	582.209
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>595.714</b>	<b>582.209</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.400.638	8.477.950
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		8.836.837	9.498.201
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.762.119	10.652.253
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>27.999.594</b>	<b>28.628.404</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.123.508	1.197.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.290	205.909
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	63.022
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		233	233
Anden gæld.....		356.382	64.909
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.506.413</b>	<b>1.531.362</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>29.506.007</b>	<b>30.159.766</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.817.456</b>	<b>30.409.827</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.449	15.178	
	<b>6.449</b>	<b>15.178</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	365.569	360.128	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	815.968	534.534	
	<b>1.181.537</b>	<b>894.662</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-116.934	
Regulering af udskudt skat.....	13.505	189.033	
	<b>13.505</b>	<b>72.099</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	
Kostpris 1. oktober 2019.....	24.631.162	5.863.460	
Tilgang.....	198.494	0	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>	<b>24.829.656</b>	<b>5.863.460</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	725.852	601.948	
Årets afskrivninger .....	331.052	268.173	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....</b>	<b>1.056.904</b>	<b>870.121</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>	<b>23.772.752</b>	<b>4.993.339</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	50.000	-382.148	-332.148
Forslag til resultatdisponering.....		47.883	47.883
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-334.265</b>	<b>-284.265</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.839.777	439.139	6.760.557	8.999.549	521.599	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	9.521.206	684.369	6.007.295	10.173.891	675.690	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.762.119	0	0	10.652.253	0	
	<b>29.123.102</b>	<b>1.123.508</b>	<b>12.767.852</b>	<b>29.825.693</b>	<b>1.197.289</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TODO HOLDING KALUNDBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.989 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, 9.717 tkr.						
Den regnskabsmæssige værdi for ejendommen Rendsborgparken 2, 4400 Kalundborg, udgør pr. 30. september 2020 22.751 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Todo ApS for 2019/20 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

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, 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 salgsmomkostninger 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.

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 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.