



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021	
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 2020 - 30. september 2021
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 4. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 4. februar 2022

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.

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 reetablere 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.808.185	1.835.701
Af- og nedskrivninger.....		-600.787	-599.225
DRIFTSRESULTAT		1.207.398	1.236.476
Andre finansielle indtægter.....	1	366	6.449
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.056.461	-1.181.537
RESULTAT FØR SKAT		151.303	61.388
Skat af årets resultat.....	3	-33.287	-13.505
ÅRETS RESULTAT		118.016	47.883
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		118.016	47.883
I ALT		118.016	47.883

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		23.465.123	23.772.752
Produktionsanlæg og maskiner.....		4.725.166	4.993.339
Materielle anlægsaktiver.....	4	28.190.289	28.766.091
ANLÆGSAKTIVER.....		28.190.289	28.766.091
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		31.850	500.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		219.862	116.934
Periodeafgrænsningsposter.....		36.128	35.377
Tilgodehavender.....		287.840	652.311
Likvide beholdninger.....		710.605	399.054
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		998.445	1.051.365
AKTIVER.....		29.188.734	29.817.456

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-216.249	-334.265
EGENKAPITAL.....		-166.249	-284.265
Hensættelse til udskudt skat.....		848.863	595.714
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		848.863	595.714
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.082.109	8.400.638
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		8.139.240	8.836.837
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.988.505	10.762.119
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	27.209.854	27.999.594
Gæld til realkreditinstitutter.....		442.381	439.139
Gæld til pengeinstitutter.....		715.432	684.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.168	26.290
Anden gæld.....		108.285	356.615
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.296.266	1.506.413
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		28.506.120	29.506.007
PASSIVER.....		29.188.734	29.817.456
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	-334.265	-284.265
Forslag til resultatdisponering.....		118.016	118.016
Egenkapital 30. september 2021.....	50.000	-216.249	-166.249

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	366	6.449		
	366	6.449		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	373.319	365.569		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	683.142	815.968		
	1.056.461	1.181.537		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-211.504	0		
Regulering af udskudt skat.....	244.791	13.505		
	33.287	13.505		
Materielle anlægsaktiver			4	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. oktober 2020.....	24.829.656	5.863.460		
Tilgang.....	24.985	0		
Kostpris 30. september 2021.....	24.854.641	5.863.460		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	1.056.904	870.121		
Årets afskrivninger	332.614	268.173		
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....	1.389.518	1.138.294		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....	23.465.123	4.725.166		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.524.490	442.381	6.304.966	8.839.777
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	8.854.672	715.432	5.153.226	9.521.206
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.988.505	0	0	10.762.119
	28.367.667	1.157.813	11.458.192	29.123.102

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****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 kildeskatter 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**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.550 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, 9.028 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi for ejendommen Rendsborgparken 2, 4400 Kalundborg, udgør pr. 30. september 2021 22.470 tkr.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Todo ApS for 2020/21 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 18 måneder.

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 salgsomkostninger 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.