



Revisorerne Danmark
Godkendt Revisionsanpartsselskab

Ejendomsudviklingselskabet Toldbodhuse Odense ApS

Gedebjergvej 5

4700 Næstved

CVR-nr. 38557467

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2020

Anders Christian Mechta Mayland Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsepåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsudviklingselskabet Toldbodhuse Odense ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsudviklingselskabet Toldbodhuse Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

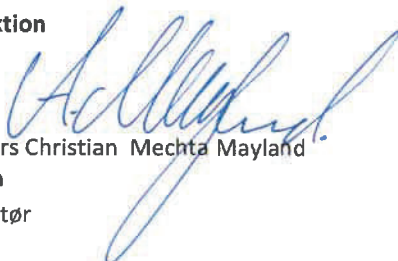
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 20. april 2020

Direktion


Anders Christian Mechta Mayland
Olsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvor det fremgår, at selskabet har haft et tab på kr. 20.281.934 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2019, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 4.482.870. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabpraksis, hvoraf det fremgår, at selskabet har rettet væsentlige fejl i primobalancen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * 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 den øverste ledelse 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.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet korrekt momsangivelse til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Odense, den 20. april 2020

Revisorene Danmark Godkendt
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36956658


Jan Andersen
Registreret revisor
mne5588

Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS Gedebjergvej 5 4700 Næstved
CVR-nr.	38557467
Stiftelsesdato	7. april 2017
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Anders Christian Mechta Mayland Olsen, Direktør
Revisor	Revisorerne Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.	36956658

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har d. 12. marts 2020 indgået forlig med Pareto Securities i voldgiftsag mellem selskabet og Pareto Securities. Forliget som udgør et beløb på kr. 500.000 er indregnet i årsregnskabet for 2019.

Ændret regnskabspraksis og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Deponeringskonti var tidligere indregnet under likvide beholdninger i balancen. I indeværende regnskabsår er klassifikationen af deponeringskonti ændret. Deponeringskonti indregnes ikke længere under likvide beholdninger, men i andre tilgodehavender.
Ændringen medfører ikke ændringer i resultatet eller egenkapital, eftersom der alene er tale om tilpasning af klassifikationen i balancen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har i 2017, ved en fejl, indregnet kr. 216.000.000 i omsætning og kr. 190.607.803 i vareforbrug. Dette påvirkede resultatet positivt med kr. 25.392.197 og forøgede balancesummen og egenkapitalen med kr. 25.392.197.

Selskabet har i 2018, ved en fejl, ikke indregnet kr. 105.600.000 i omsætning og kr. 74.548.830 i vareforbrug. Dette påvirkede resultatet negativt med kr. 31.051.170 og mindskede balancesummen og egenkapitalen med kr. 31.051.170.

Sammenligningstal for 2018 er tilpasset.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som aktiver bestemt for salg.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttotab		-16.674.698	30.895.278
Driftsresultat		-16.674.698	30.895.278
Andre finansielle indtægter		256.070	20.529
Finansielle omkostninger		-2.724.281	-10.668.762
Resultat før skat		-19.142.909	20.247.045
Skat af årets resultat		-1.139.025	2.376.908
Årets resultat		-20.281.934	22.623.953
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-20.281.934	22.623.953
Resultatdisponering		-20.281.934	22.623.953

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Aktiver bestemt for salg		0	116.058.973
Varebeholdninger		0	116.058.973
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.612	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.214.107	0
Andre tilgodehavender		4.209.844	108.987.014
Periodeafgrænsningsposter		566.725	310.050
Tilgodehavender		30.998.288	109.297.064
Likvide beholdninger		75.818	398.708
Omsætningsaktiver		31.074.106	225.754.745
Aktiver		31.074.106	225.754.745

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		-4.542.870	15.739.064
Egenkapital	1	-4.482.870	15.799.064
Andre hensatte forpligtelser		32.961.417	0
Hensatte forpligtelser		32.961.417	0
Gæld til banker		0	155.594.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.456.534	11.210.351
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.139.025	43.151.166
Kortfristede gældsforpligtelser		2.595.559	209.955.681
Gældsforpligtelser		2.595.559	209.955.681
Passiver		31.074.106	225.754.745
Usikkerhed om going concern	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Medarbejderforhold	5		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	6		

Noter

1. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	60.000	15.739.064	15.799.064
Forslag til årets resultatdisponering	0	-20.281.934	-20.281.934
	60.000	-4.542.870	-4.482.870

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har haft et tab på kr. 20.281.934 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2019, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 4.482.870.

Ledelsen forventer, at indtjeningen forbedres i 2020 og de følgende år. Ledelsens forventninger baseres på opstart af ny aktivitet og med besparelser på driftsomkostningerne og at resultatet for 2019 til dels kan tilskrives, at der har været væsentlige forøgede omkostninger til sikring af udlejning og påførte ekstraomkostninger til finansiering.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119, idet selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at anpartskapitalen reetableres via de kommende års indtjening.

Selskabets ejere har afgivet støtteerklæring om, at ville sikre selskabets drift frem til 31. december 2020, ved på anfordring af en eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet jævnfør ovenstående er sikret det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Mayland Holding CPH ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har deponeret kr. 3.994.844 i i henhold til til salgsaftale med DADES i forbindelse med eventuel købesumsregulering.

Selskabet har deponeret kr. 215.000 i forbindelse med voldgiftsag mellem selskabet og Pareto Securities.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

5. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede 1 1

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i opførelse og salg af ejendomme i Odense, samt hermed beslægtet aktivitet.