

# Ejendomsselskabet Todo ApS

c/o Thomas Andersen, Søstremosevej 5A, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 37 60 48 60

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 25. marts 2026

---

Thomas Andersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Banegårdspladsen 1, 2,  
DK-4400 Kalundborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Todo ApS  
c/o Thomas Andersen  
Søstremosevej 5A  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 37 60 48 60  
Stiftet: 12. april 2016  
Kommune: Kalundborg  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Thomas Andersen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Banegårdspladsen 1, 2.  
4400 Kalundborg

**Pengeinstitut** SJF Bank  
Vænget 14  
4400 Kalundborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 24. marts 2026

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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 24. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Kia Witthøfft Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46585

Søren Søndergaard Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32069

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at opføre og administrere 5 ejendomme på Vestsjælland 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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.879.074</b>	<b>2.026.521</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-787.425	-671.311
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger		-250.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>841.649</b>	<b>1.355.210</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	934
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.381.572	-1.184.468
<b>Resultat før skat</b>		<b>-539.923</b>	<b>171.676</b>
Skat af årets resultat	3	115.542	-37.769
<b>Årets resultat</b>		<b>-424.381</b>	<b>133.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-424.381	133.907
<b>I alt</b>		<b>-424.381</b>	<b>133.907</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Produktionsanlæg og maskiner		4.567.563	3.915.716
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.933	29.244
Investeringsjendomme		27.876.947	25.952.849
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		0	2.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>32.502.443</b>	<b>32.172.809</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.502.443</b>	<b>32.172.809</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		943.052	1.193.052
<b>Varebeholdninger</b>		<b>943.052</b>	<b>1.193.052</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.000	39.000
Andre tilgodehavender		33.917	0
Tilgodehavende selskabsskat		448.812	151.224
Periodeafgrænsningsposter		27.775	26.584
<b>Tilgodehavender</b>		<b>552.504</b>	<b>216.808</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.298</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.502.854</b>	<b>1.409.860</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.005.297</b>	<b>33.582.669</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		381.757	806.138
<b>Egenkapital</b>		<b>431.757</b>	<b>856.138</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.451.536	1.168.715
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.451.536</b>	<b>1.168.715</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.773.402	6.092.375
Gæld til pengeinstitutter		5.653.954	6.435.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.290.260	13.256.859
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>30.717.616</b>	<b>25.784.733</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		292.321	332.469
Gæld til pengeinstitutter		696.442	2.984.168
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.000	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.709	33.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.169.894
Anden gæld		323.916	187.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.404.388</b>	<b>5.773.083</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.122.004</b>	<b>31.557.816</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>34.005.297</b>	<b>33.582.669</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	806.138	856.138
Forslag til resultatdisponering		-424.381	-424.381
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>381.757</b>	<b>431.757</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	693
Finansielle indtægter i øvrigt	0	241
	<b>0</b>	<b>934</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	712.506	465.304
Finansielle omkostninger i øvrigt	669.066	719.164
	<b>1.381.572</b>	<b>1.184.468</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-398.363	-50.449
Regulering af udskudt skat	282.821	88.218
	<b>-115.542</b>	<b>37.769</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2024	5.863.460	36.555
Tilgang	945.105	45.000
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b>6.808.565</b>	<b>81.555</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	1.947.744	7.311
Årets afskrivninger	293.258	16.311
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b>2.241.002</b>	<b>23.622</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>4.567.563</b>	<b>57.933</b>

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Investeringsejendomme	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2024	28.459.139	2.275.000
Tilgang	2.401.954	0
Afgang	0	-2.275.000
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b>30.861.093</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	2.506.290	0
Årets afskrivninger	477.856	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b>2.984.146</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>27.876.947</b>	<b>0</b>

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.065.723	292.321	4.195.231	6.424.844
Gæld til pengeinstitutter	6.350.396	696.442	3.954.077	7.029.056
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.290.260	0	0	13.256.859
	<b>31.706.379</b>	<b>988.763</b>	<b>8.149.308</b>	<b>26.710.759</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.116 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, 6.433 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi for ejendommen Rendsborgparken 2, 4400 Kalundborg, udgør pr. 30. september 2025 21.354 tkr.

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>8   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Ejendomselskabet Todo ApS   Noter		14

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Todo ApS for 2024/25 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.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommene er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Der var sidste år en præsentationsfejl vedr. indregning af ejendom, som var betalt inden regnskabsårets udløb, men hvor overtagelsen var i indeværende regnskabsår. Købssummen udgjorde 2.275.000 kr. og var ved en fejl præsenteret under andre tilgodehavender, men er i indeværende år korrekt præsenteret som en forudbetaling under anlægsaktiverne i sammenligningstallene.

Anlægsaktiverne i sammenligningstallene er således forhøjet med 2.275.000 kr., mens omsætningsaktiverne er reduceret med tilsvarende beløb. Ændringen har ingen øvrig virkning på regnskabsposterne.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

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

### 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 af årets resultat

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

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

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver indregnes til det forudbetalte beløb på balancedagen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	30-50 år	0-40%
Produktionsanlæg og maskiner	10-30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.