

**Ejendomsudviklingselskabet
Toldbodhuse Odense ApS**

Gedbjergvej 5
4700 Næstved

CVR-nr. 38557467

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 13. april 2026

Anders Christian Mechta Mayland
Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS
Gedebjergvej 5
4700 Næstved

CVR-nr.: 38557467

Direktion

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, Statsautoriseret revisor
Lasse Sværke, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme i Odense evt. gennem datterselskaber samt aktiviteter i tilknytning hertil

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -4.259.413 mod DKK -3.656.767 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -29.463.577.

Der henvises til note 1, hvor ledelsen har redegjort for at selskabet ikke længere anses som going concern.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 13. april 2026

I direktionen

Anders Christian Mechta Mayland Olsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsudviklingselskabet Toldbodhuse Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet Toldbodhuse Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1, hvor ledelsen redegør for at selskabet ikke længere anses for going concern og regnskabet derfor er aflagt efter realisationsprincippet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 13. april 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen
Statsautoriseret revisor
mne29419

Lasse Sværke
Statsautoriseret revisor
mne34318

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Eksterne omkostninger".

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver og forpligtelser er målt til realisationsværdier.

For aktiverne er realisationsværdien opgjort som summen af de fremtidige nettoindbetalinger, som aktivet på balancedagen forventes at indbringe. Realisationsværdien for forpligtelserne er opgjort som summen af de fremtidige nettoudbetalinger, der skal ydes til endelig indfrielse af forpligtelsen.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Bruttotab		-38.350	-50.301
Finansielle indtægter	3	617.263	865.600
Finansielle omkostninger		-4.710.965	-4.292.700
Resultat før skat		-4.132.052	-3.477.401
Skat af årets resultat	4	-127.361	-179.366
Årets resultat		-4.259.413	-3.656.767

Resultatdisponering

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-4.259.413	-3.656.767
Årets resultat	-4.259.413	-3.656.767

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.065.600
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.065.600</u>
Likvide beholdninger		<u>41.000</u>	<u>44.332</u>
Omsætningsaktiver		<u>41.000</u>	<u>17.109.932</u>
Aktiver i alt		<u>41.000</u>	<u>17.109.932</u>

Passiver

	Note	31-12-2025	31-12-2024
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		-29.523.577	-25.264.164
Egenkapital		-29.463.577	-25.204.164
Andre hensatte forpligtelser		29.353.216	42.110.705
Hensatte forpligtelser		29.353.216	42.110.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	24.025
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	127.361	179.366
Kortfristede gældsforpligtelser		151.361	203.391
Gældsforpligtelser		151.361	203.391
Passiver i alt		41.000	17.109.932
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	60.000	-21.607.397	-21.547.397
Overført via resultatdisponeringen		-3.656.767	-3.656.767
Egenkapital pr. 1. januar 2025	60.000	-25.264.164	-25.204.164
Overført via resultatdisponeringen		-4.259.413	-4.259.413
Egenkapital pr. 31. december 2025	60.000	-29.523.577	-29.463.577

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2025 negativ med 29 mio. kr. som følge af momsag omtalt i note 5. Selskabets aktionær ønsker ikke at støtte op om selskabet, hvorfor ledelsen ikke anser selskabet som going concern. Regnskabet aflægges derfor efter realisationsprincippet.

2. Personaleomkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Finansielle indtægter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>617.263</u>	<u>865.600</u>
I alt	<u>617.263</u>	<u>865.600</u>

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	179.366	0		
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	-163.056
Betalt vedrørende tidligere år	-179.366			
Skat af årets resultat	127.361	0	127.361	179.366
Skyldig pr. 31. december 2025	127.361	0		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			127.361	16.310
Som er indregnet således i balancen:				
Kortfristede gældsforpligtelser	127.361			
I alt	127.361	0		

5. Eventualforpligtelser

Ejendomsudviklingsselskabet Toldbodhuse Odense ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

SKAT har forhøjet selskabets momstilsvar for 2018 og 2019 med i alt 54,1 mio. kr. Selskabet er uenig i afgørelserne og har påklaget disse til Landsskatteretten. Selskabet har i årsregnskabet hensat et beløb, svarende til den forventede maksimale eksponering på sagen.

6. Koncernforhold

Følgende modervirksomheder udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern:

Mayland Holding CPH ApS, Næstved