



## **TBT TOGT ApS**

Kottesgade 13  
5000 Odense C  
CVR-nr. 35387463

### **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2020

---

**Mogens Tveskov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

TBT TOGT ApS

Kottesgade 13

5000 Odense C

CVR-nr.: 35387463

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Mogens Tveskov

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for TBT TOGT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.03.2020

**Direktion**

**Mogens Tveskov**

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Til kapitalejerne i TBT TOGT ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for TBT TOGT ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Selskabet er indklaget af leverandør med et betydeligt krav. Selskabets ledelse afviser kravet. Der henvises til note 3.

Odense, den 25.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggevirksomhed, projektudvikling samt handel med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør (6.026) t.kr. mod (4.063) t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (4.692) t.kr. mod (3.169) t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og dermed er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen via egenindtjening.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet er indklaget af leverandør med et betydeligt krav. Selskabets ledelse afviser kravet. Der henvises til note 3.

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,15%.

Der henvises til regnskabets note 1 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(6.026.472)</b>	<b>(4.063.405)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.190.470	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.836.002)</b>	<b>(4.063.405)</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.182.078)	0
Andre finansielle omkostninger		(994.876)	(763)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(6.012.956)</b>	<b>(4.064.168)</b>
Skat af årets resultat		1.320.834	895.187
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.692.122)</b>	<b>(3.168.981)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.692.122)	(3.168.981)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.692.122)</b>	<b>(3.168.981)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		79.755.364	0
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>79.755.364</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>79.755.364</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling		0	218.472.726
Fremstillede varer og handelsvarer		100.338.522	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>100.338.522</b>	<b>218.472.726</b>
Andre tilgodehavender		2.248.362	1.220.156
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.613.713	1.030.817
Periodeafgrænsningsposter		14.155	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.876.230</b>	<b>2.250.973</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>105.214.752</b>	<b>220.723.699</b>
<b>Aktiver</b>		<b>184.970.116</b>	<b>220.723.699</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(4.595.832)	96.290
<b>Egenkapital</b>		<b>(4.515.832)</b>	<b>176.290</b>
Udskudt skat		2.228.199	935.320
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.228.199</b>	<b>935.320</b>
Anden gæld		23.089.806	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>23.089.806</b>	<b>0</b>
Bankgæld		66.254.604	112.375.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder		240.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	20.225.235
Gæld til tilknyttede virksomheder		97.660.839	86.999.644
Anden gæld		12.500	11.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>164.167.943</b>	<b>219.612.089</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>187.257.749</b>	<b>219.612.089</b>
<b>Passiver</b>		<b>184.970.116</b>	<b>220.723.699</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	96.290	176.290
Årets resultat	0	(4.692.122)	(4.692.122)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(4.595.832)</b>	<b>(4.515.832)</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Tilgange	77.564.894
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.564.894</b>
Årets dagsværdireguleringer	2.190.470
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.190.470</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.755.364</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes og deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investerings ejendommene består af ejendomme på i alt 3.200 m<sup>2</sup> til erhvervsudlejning og er beliggende i Odense. Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 5,15%. Investerings ejendommene er værdiansat til en værdi på 24.923 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommene er nyopførte og ikke udlejet ultimo 2019, hvorfor værdien er beregnet på den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning.

### Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,15%:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
6,00%	68.742.500	79.755.364	(11.012.864)
5,50%	74.808.409	79.755.364	(4.946.955)
5,15%	79.755.364	79.755.364	0
4,50%	90.984.167	79.755.364	11.228.803
4,00%	102.105.000	79.755.364	22.349.636

## 2 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Anden gæld	23.089.806	'0
	<b>23.089.806</b>	<b>0</b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er af leverandør indklaget i en voldgiftssag for påstået meromkostninger ved byggeri for i alt 118.577 t.kr. inkl. moms.

Ledelsen mener, at de over for selskabet rejste krav om meromkostninger er ubegrundet og udokumenteret, subsidiært at de påstået meromkostninger skyldes underrådgiver, hvorfor de er stævnet i samme sag for samme beløb.

Herudover er der rejst modkrav mod leverandør for forsinkelser og mangler for i alt 37.800 t.kr. inkl. moms.

Det er ledelsens vurdering, at voldgiftssagens udfald ikke vil påføre selskabet tab.

## Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TOGT ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 66.255 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme samt varebeholdningen, som pr. 31.12.2019 udgør i alt 180.094 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af varer indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektivere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.