

TB Café H ApS

Tobaksvejen 4
2860 Søborg

CVR-nr. 35847944

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 5. april 2024

Anders Christian Mehta
Mayland Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

TB Café H ApS
Tobaksvejen 4
2860 Søborg

CVR-nr.: 35847944

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 projektudvikling og byggeri af boliger til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -937.550 mod DKK -137.473 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 141.224.

Den forventede udvikling

Resultatet er som forventet.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for TB Café H 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 5. april 2024

I direktionen

Anders Christian Mechta Mayland Olsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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 5. april 2024

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.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Mayland Holding CPH ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttotab		-149.565	-147.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-725.000	100.000
Resultat af primær drift		-874.565	-47.318
Finansielle omkostninger	1	-327.423	-128.930
Resultat før skat		-1.201.988	-176.248
Skat af årets resultat	2	264.438	38.775
Årets resultat		-937.550	-137.473

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-937.550	-137.473
Årets resultat	-937.550	-137.473

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		91.224	78.774
Egenkapital		<u>141.224</u>	<u>128.774</u>
Hensættelser til udskudt skat	2	299.742	459.242
Hensatte forpligtelser		<u>299.742</u>	<u>459.242</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.813	88.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.977.300	6.527.300
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.059.113</u>	<u>6.615.680</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.059.113</u>	<u>6.615.680</u>
Passiver i alt		<u>6.500.079</u>	<u>7.203.696</u>
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	50.000	216.247	266.247
Overført via resultatdisponeringen		-137.473	-137.473
Egenkapital pr. 1. januar 2023	50.000	78.774	128.774
Koncerntilskud		950.000	950.000
Overført via resultatdisponeringen		-937.550	-937.550
Egenkapital pr. 31. december 2023	50.000	91.224	141.224

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	327.300	127.300
Øvrige finansielle omkostninger	123	1.630
I alt	327.423	128.930

2. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	-60.775	459.242		
Betalt vedrørende tidligere år	60.775			
Skat af årets resultat	-104.938	-159.500	-264.438	-38.775
Skyldig pr. 31. december 2023	-104.938	299.742		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			-264.438	-38.775
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-104.938	0		
Hensatte forpligtelser		299.742		
I alt	-104.938	299.742		

3. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	5.132.424	5.132.424	5.132.424
Kostpris pr. 31. december 2023	5.132.424	5.132.424	5.132.424
Opskrivninger pr. 1. januar 2023	1.867.576	1.867.576	1.767.576
Årets opskrivninger	-725.000	-725.000	100.000
Opskrivninger pr. 31. december 2023	1.142.576	1.142.576	1.867.576
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	6.275.000	6.275.000	7.000.000

Noter, fortsat

4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom udgør en cafe, der er indrettet i den tidligere portkontrol bygning i Tobaksbyen i Søborg. Cafeen bliver Tobaksbyens centrale mødested, med 180 m2 bygning og 200 m2 areal til udeservering.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,75%, som standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,5 procentpoints højere, ville værdien af ejendommen have været kr. 6.035.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -240.000, og hvis afkastprocenten havde været 0,5 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 6.913.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 638.000.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten udarbejdet vurderingsrapport af uafhængige valuarer fra Nordicals ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Erhvervsejendomme:

	<u>Tobaksbyen i Søborg</u>	
Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 38.333 per kvadratmeter.		
Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:		
Lejeindtægt per kvadratmeter	DKK	2.333
Årlige driftsomkostninger	DKK	35.000
Afkastkrav	I procent	5,75%
Tomgang	DKK	-420.000
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-725.000
Dagsværdi pr. 31-12-2023	DKK	6.275.000

5. Eventualforpligtelser

TB Café H 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Koncernforhold

Følgende modervirksomheder udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern:

Mayland Holding CPH ApS, Næstved

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Adm. direktør

Serienummer: ed3335cd-0489-4bde-958f-6fc4085d386d

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-04-09 06:15:10 UTC



Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ff9f72e1-23fa-418e-a53b-54cf1a82be50

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-04-09 06:24:43 UTC



Ulrik Fog Christensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a700829a-8e8c-4b7e-882d-3b87d8b274eb

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-04-10 04:28:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6B6D7A18757010-762E2D-0E3K6C8M9E5V1871753M12W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Dirigent

Serienummer: ed3335cd-0489-4bde-958f-6fc4085d386d

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-04-12 14:01:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5EGNM-757NC-764ZT-0FY78-WECWT-5JXKH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**