



Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Statsautoriseret revisor

## TB ABL ApS

Tobaksvejen 4

2860 Søborg

CVR-nr. 36714123

## Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. maj 2017

---

Anders Christian Mehta Mayland Olsen  
Dirigent

### HAST

Godkendt revisionsanpartsselskab,  
Statsautoriseret revisor

Palægade 3, 4 th.  
DK-1261 København K

CVR-nr.: 36482168

T: +45 87 800 100

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**TB ABL ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for TB ABL 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 5. maj 2017

### **Direktion**

Anders Christian Mechta Mayland

Olsen

**Direktør**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i TB ABL ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TB ABL ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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.

#### 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.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- \* 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.

København K., den 5. maj 2017

**HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab**

**Statsautoriseret Revisor**

CVR-nr. 36482168

Erling Fogh

**Statsautoriseret revisor**

TB ABL ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TB ABL ApS Tobaksvejen 4 2860 Søborg
CVR-nr.	36714123
Stiftelsesdato	15. april 2015
Hjemsted	Gladsaxe
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Anders Christian Mechta Mayland Olsen, Direktør
<b>Revisor</b>	HAST Godkendt Revisionsanpartsselskab Statsautoriseret Revisor Palægade 3, 4. th. 1261 København K CVR-nr.: 36482168

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, udvikling og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -24.171.366, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 74.791.294, og en egenkapital på kr. 30.967.696.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har solgt investeringsejendom (aktiver bestemt for salg) den 18. november 2016 med efterfølgende tillæg på betinget købsaftale, således at køber overtager ejendommen i 2017, såfremt betingelserne i købsaftalen opfyldes.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Årets resultat er tilfredsstillende og følger det budgetterede resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TB ABL ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afskrivning 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Såfremt der foreligger en ekstern vurdering eller der på anden vis kan fastsættes hvor meget 3. mand vil være villig til at købe ejendommen for, anvendes disse til at fastsætte dagsværdien.

### Varebeholdninger

Under varebeholdninger er opført grundareal, som skal bebygges med kontorer og parkeringsfaciliteter til salg. Aktivet er værdiansat til kostprisen med tillæg af værdiregulering på basis af skønnet færdiggørelsesgrad på balancedagen, hvor værdireguleringen (avancen) er beregnet på grundlag af forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger mv. under hensyntagen til færdiggørelsesgrad. Da færdiggørelsesgraden og ombygningsudgifter er behæftet med en vis usikkerhed, er færdiggørelsesgraden forsigtig ansat.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-24.991</b>	<b>-19.734</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-26.357.340	26.357.340
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26.382.331</b>	<b>26.337.606</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	997
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-727.720	0
Finansielle omkostninger		-3.879.240	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-30.989.291</b>	<b>26.338.603</b>
Skat af årets resultat	1	6.817.925	-5.794.493
<b>Årets resultat</b>		<b>-24.171.366</b>	<b>20.544.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-24.171.366	20.544.110
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-24.171.366</b>	<b>20.544.110</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>0</u>	<u>50.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>50.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>50.000.000</u>
Aktiver bestemt for salg		<u>68.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u>68.500.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>6.248.796</u>	<u>36.997</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.248.796</u>	<u>36.997</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>42.498</u>	<u>9.266</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>74.791.294</u>	<u>46.263</u>
<b>Aktiver</b>		<u>74.791.294</u>	<u>50.046.263</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		34.544.952	0
Overført resultat		-3.627.256	20.544.110
<b>Egenkapital</b>	3	<b>30.967.696</b>	<b>20.594.110</b>
Hensættelser til udskudt skat		9.743.448	5.794.493
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.743.448</b>	<b>5.794.493</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		33.879.240	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.910	157.660
Anden gæld		0	23.500.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.080.150</b>	<b>23.657.660</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.080.150</b>	<b>23.657.660</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.791.294</b>	<b>50.046.263</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat aktuel	1.019.029	0
Regulering skat tidligere år	4.403	0
Regulering i udskudt skat	5.794.493	-5.794.493
	<b>6.817.925</b>	<b>-5.794.493</b>

**2. Investeringsejendomme**

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Da ejendommen er under ombygning er den værdiansat til kostprisen med tillæg af værdiregulering på basis af skønnet færdiggørelsesgrad på balancedagen, hvor værdireguleringen (avance) er beregnet på grundlag af forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger mv.

Da færdiggørelsesgraden og ombygningsudgifter er behæftet med en vis usikkerhed, er færdiggørelsesgraden forsigtigt ansat.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	0	20.544.110	20.594.110
Tilgang i året		34.544.952		34.544.952
Forslag til årets resultatdisponering			-24.171.366	-24.171.366
	<b>50.000</b>	<b>34.544.952</b>	<b>-3.627.256</b>	<b>30.967.696</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**4. 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.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er et ejepantebrev tinglyst på en samlet sum på kr. 34.mill., som ligger til sikkerhed for lån hos ARP Halkin Mortgage Funds PLC