



Revisorerne Danmark
Godkendt Revisionsanpartsselskab

TB Byg R ApS

Tobaksvejen 4,

2860 Søborg

CVR-nr. 36958278

Årsrapport for 2019

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Mehta Mayland Olsen'.

Anders Christian Mehta Mayland Olsen
Dirigent

TB Byg R ApS

Indholdsfortegnelse

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

TB Byg R ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for TB Byg R 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 26. maj 2020

Direktion


Anders Christian Mehta Mayland
Olsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TB Byg R ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TB Byg R ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 (IESBA's Etiske regler) 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.

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 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 regnskabsbrugere 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Odense, den 26. maj 2020

Revisorerne Danmark Godkendt

Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36956658



Jan Andresen

Registreret revisor

mne5588

TB Byg R ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TB Byg R ApS Tobaksvejen 4, 2860 Søborg
CVR-nr.	36958278
Stiftelsesdato	8. juli 2015
Hjemsted	Gladsaxe
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Anders Christian Mechta Mayland Olsen , Direktør
Revisor	Revisorerne Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.	36956658

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TB Byg R ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Et beløb på kr. 1.000.000 var i 2018 indregnet under gæld til leverandører og varer og tjenesteydelser i balancen. I indeværende regnskabsår er klassifikationen ændret til gæld til tilknyttede virksomheder. Ændringen medfører ikke ændringer i resultatet eller egenkapitalen, da der alene er tale om tilpasning af klassifikationen i balancen.

Selskabets ejendomme indregnes i år og fremover til dagsværdi, mod tidligere til kostpris. Ændringen sker som følge af, at det vurderes at ejendommene kan måles pålideligt til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver". Der afskrives ikke på ejendommene. Årets hensættelse til udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen. Den samlede ændring er indregnet i egenkapitalen under "Overført resultat".

Ændringen har medført, at årets resultat er forbedret med 56.771 tkr. i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt, og egenkapitalen er forbedret med samlet 56.771 tkr. Aktiverne er opreguleret med 73.005 tkr.

Ændringen har haft betydning for udskudt skat, idet der ultimo er reserveret 16.509 tkr. under "Hensættelser til udskudt skat". Årets hensættelse har udgjort 16.235 tkr. Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte område er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har i perioden 2015 - 2018, klassificeret ejendommen som investeringsejendom og dagsværdireguleret den med kr. 65.596.156.

Ovenstående har bevirket, at balancesummen, i perioden 2015 - 2018, blev øget med kr. 65.596.156 og egenkapitalen blev øget med kr. 51.165.004.

I 2019 indregnes ejendommen som investeringsejendom da betingelserne herfor er opfyldt.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som aktiver bestemt for salg.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

TB Byg R ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		21.516	-27.073.843
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		73.005.853	0
Driftsresultat		73.027.369	-27.073.843
Andre finansielle indtægter		13.363	0
Finansielle omkostninger		-26.944	-42.210
Resultat før skat		73.013.788	-27.116.053
Skat af årets resultat		-16.236.038	6.239.207
Årets resultat		56.777.750	-20.876.846
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		56.777.750	-20.876.846
Resultatdisponering		56.777.750	-20.876.846

TB Byg R ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	110.000.000	0
Materielle anlægsaktiver		110.000.000	0
Deposita		2.706	5.199
Finansielle anlægsaktiver		2.706	5.199
Anlægsaktiver		110.002.706	5.199
Aktiver bestemt for salg		0	32.403.844
Varebeholdninger		0	32.403.844
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		120.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.121.995	2.204.316
Andre tilgodehavender		25.467.717	27.773.403
Periodeafgrænsningsposter		495.984	0
Tilgodehavender		29.206.096	29.977.719
Likvide beholdninger		103.358	73.000
Omsætningsaktiver		29.309.454	62.454.563
Aktiver		139.312.160	62.459.762

TB Byg R ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		52.945.927	-3.831.823
Egenkapital		52.995.927	-3.781.823
Hensættelser til udskudt skat		16.508.830	273.677
Hensatte forpligtelser		16.508.830	273.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.820.172	28.580
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.377.046	40.586.744
Selskabsskat		885	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.166.912	25.352.584
Periodeafgrænsningsposter		1.442.388	0
Kortfristede gældsforpligtelser		69.807.403	65.967.908
Gældsforpligtelser		69.807.403	65.967.908
Passiver		139.312.160	62.459.762
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Medarbejderforhold	4		
Selskabets væsentligste aktiviteter	5		

Noter

1. Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør et grundareal, som skal bebygges med multisejendom på 31.000 m² med 6.000 m² kælder i Tobaksbyen i Søborg. Multihuset kan anvendes til kontor, hotel, privathospital, biografcenter, dagligvareforretning, parkering m.v.

Aktivet er værdiansat til kostprisen med tillæg af værdiregulering på basis af en byggeretspris på kr. 3.550 på balancedagen ud fra forudsæningerne, at der forligger principgodkendelse og at grunden er byggemodnet med kloak og el.

Der er udarbejdet vurderingsrapport af uafhængige valuarer fra Nordicals ved fastsættelse af dagsværdien på grunden.

2. 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.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerantebrev pålydende kr. 15.000.000 i ejendommen.

4. Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

5. Selskabets væsentligste aktiviteter

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