

GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

TB Domicil ApS

Tobaksvejen 4


2860 Søborg

CVR-nr. 37259373

Årsrapport for 2018

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. maj 2019


Anders Christian Mechta Møylund Olsen
Dirigent

4audit Odense
Goldschmidtsvænget 6
5230 Odense M

4audit København
Palægade 3. 4. sal
1261 København K

4audit Aarhus
Søndergade 44, 1. sal
8000 Aarhus C

T: +45 88 88 34 34

E: info@4audit.dk

W: www.4audit.dk

CVR: 36 95 66 58

Indholdsfortegnelse

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

TB Domicil ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for TB Domicil ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

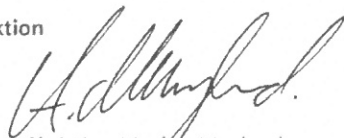
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 28. maj 2019

Direktion



Anders Christian Mechta Mayland
Olsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TB Domicil ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TB Domicil ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 28. maj 2019

4Audit Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36956658



Jan Andresen
Registreret revisor
mne5588

TB Domicil ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | TB Domicil ApS Tobaksvejen 4 2860 Søborg |
| CVR-nr. | 37259373 |
| Stiftelsesdato | 26. november 2015 |
| Regnskabsår | 1. januar 2018 - 31. december 2018 |
| Direktion | Anders Christian Mehta Mayland Olsen , Direktør |
| Revisor | 4Audit Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 36956658 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, udvikling, byggeri og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Da investeringsgrunden er værdiansat til dagsværdi, er der knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien, da denne er påvirket af udviklingen i samfundet, renteutvikling samt efterspørgsel på investeringsgrunde mv.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 21.036.156, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 58.053.611, og en egenkapital på kr. 20.406.569.

Selskabet har i 2018 realiseret et større overskud.

Selskabet har opnået tilstrækkelig lån til at gennemføre ejendomsprojektet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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 meget tilfredsstillende og følger således det budgetterede resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TB Domicil ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

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

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 erhvervestidspunktet 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 baseret på prisen på byggeretter for tilsvarende investeringsjendomme. Der er derfor knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes 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 skatteaktiver 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.

TB Domicil ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 for betalte acontoskatter.

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 | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | -262.930 | -16.253 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 27.232.361 | 0 |
| Driftsresultat | | 26.969.431 | -16.253 |
| Finansielle omkostninger | 1 | 0 | -38.119 |
| Resultat før skat | | 26.969.431 | -54.372 |
| Skat af årets resultat | 2 | -5.933.275 | 11.962 |
| Årets resultat | | 21.036.156 | -42.410 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 21.036.156 | -42.410 |
| Resultatdisponering | | 21.036.156 | -42.410 |

TB Domicil ApS

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 58.000.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 58.000.000 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 58.000.000 | 0 |
| Aktiver bestemt for salg | | 0 | 28.662.588 |
| Varebeholdninger | | 0 | 28.662.588 |
| Likvide beholdninger | | 53.611 | 205.865 |
| Omsætningsaktiver | | 53.611 | 28.868.453 |
| Aktiver | | 58.053.611 | 28.868.453 |

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 20.356.569 | -679.587 |
| Egenkapital | 4 | 20.406.569 | -629.587 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 6.014.231 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.014.231 | 0 |
| Anden gæld | | 0 | 26.250.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 26.250.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 5 | 3.084.352 | 1.339.890 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 28.528.459 | 1.893.150 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 31.632.811 | 3.248.040 |
| Gældsforpligtelser | | 31.632.811 | 29.498.040 |
| Passiver | | 58.053.611 | 28.868.453 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|---|----------|---------------|
| 1. Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | |
| Renteudgifter mellemregning | 0 | 38.119 |
| | <u>0</u> | <u>38.119</u> |

2. Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|-------------------|---------------|
| Selskabsskat aktuel | 80.956 | 11.962 |
| Udskudt skat | -6.014.231 | 0 |
| | <u>-5.933.275</u> | <u>11.962</u> |

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør et grundareal, som kan bebygges med kontordomicil i op til 10 etager i Tobaksbyen i Søborg.

Aktivet er værdiansat til kostprisen med tillæg af værdiregulering på basis af skønnet pris på byggeretter på balancedagen, hvor værdireguleringen /avance er beregnet på grundlag af forventet salgspris.

Da prisen på byggeretter er behæftet med en vis usikkerhed, er værdiansættelsen forsigtigt ansat.

Der er ikke på balancedagen indgået salgsaftaler.

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

4. Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | -679.587 | 0 | -629.587 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 21.036.156 | 0 | 21.036.156 |
| | <u>50.000</u> | <u>20.356.569</u> | <u>0</u> | <u>20.406.569</u> |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Mellemregning Tobaksbyen Holding ApS | 3.084.352 | 1.339.890 |
| | <u>3.084.352</u> | <u>1.339.890</u> |

Gælden afdrages under hensyntagen til, at TB Domicil ApS har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

6. 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.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

TB Domicil ApS

Noter

8. Medarbejderforbehold

Antaler personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2017: 1)

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.