

**TBA Invest ApS**

**Boveskovvej 6  
2800 Lyngby**

**CVR-nummer 38720430**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2022

---

Torsten Bech Andersson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TBA Invest ApS  
Boveskovvej 6  
2800 Lyngby

Hjemstedskommune: Lyngby-Tårnbæk  
CVR-nummer: 38720430  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Torsten Bech Andersson

### Pengeinstitut

Danske Bank

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for TBA Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, 30. juni 2022

**Direktionen:**

Torsten Bech Andersson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i TBA Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TBA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 30. juni 2022

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor  
mne7103

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at være holdingselskab samt varetage formueforvaltning, udlejningsvirksomhed og anden investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i året nedskrevet på investeringsaktiver med i alt ca. 750 TDKK, idet investeringsaktivet med stor sandsynlighed er tabt.

Derudover dækker selskabets ordinære drift ikke selskabets finansielle omkostninger.

Selskabets egenkapital er tabt, men det er ledelsens forventning, at egenkapitalen retableres ved fremtidigt salg af investeringsaktiver. Hidtil og fremover vil ledelsen understøtte selskabet med nødvendig likviditet og der er ingen gæld udover gæld til ledelsen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

		2021	2020
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>43.088</b>	<b>-244</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-755.150	-12
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-712.062</b>	<b>-256</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	61.852	0
	Finansielle indtægter	29.768	0
	Finansielle omkostninger	-209.350	-151
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-829.792</b>	<b>-407</b>
1	Skat af årets resultat	51.360	89
	<b>Årets resultat</b>	<b>-778.432</b>	<b>-318</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-778.432	-318
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-778.432</b>	<b>-318</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	0	746
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>746</b>
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.400	13
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.246.452	3.168
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.259.852</b>	<b>3.181</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.259.852</b>	<b>3.927</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	75.000	0
	Udskudte skatteaktiver	180.387	129
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>255.387</b>	<b>129</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.007	22
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>22.007</b>	<b>22</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.985</b>	<b>6</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>279.379</b>	<b>157</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.539.231</b>	<b>4.084</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-473.016	305
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-423.016</b>	<b>355</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	389
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.949.747	3.340
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.962.247</b>	<b>3.729</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.962.247</b>	<b>3.729</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.539.231</b>	<b>4.084</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	305	355
Årets resultat	0	-778	-778
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-473</b>	<b>-423</b>

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-51.360	-89
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-51.360</b>	<b>-89</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	13.400	13
Kostpris 31. december	13.400	13
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>13.400</b>	<b>13</b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kintella ApS	Roskilde	33,5%
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	2.553.667	2.554
Kostpris 31. december	2.553.667	2.554
Værdireguleringer 1. januar	-247.654	16
Årets værdireguleringer	78.789	-264
Værdireguleringer 31. december	-168.865	-248
Afskrivninger 1. januar	861.650	862
Afskrivninger 31. december	861.650	862
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.246.452</b>	<b>3.168</b>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Selskabskapitalen består af 50 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		

		2021	2020
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

# 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.”

## Torsten Bech Andersson

### Direktør

På vegne af: TBA Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-112737166391

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-06-30 21:04:27 UTC

NEM ID 

## Henrik Brusgaard

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Holbæk P/S

Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-30 21:11:34 UTC

NEM ID 

## Torsten Bech Andersson

### Dirigent

På vegne af: TBA Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-112737166391

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-07-01 13:12:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7T3SA-PAT0P-S6LLW-EUKBN-EWC75-JLCP

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 tidsstemplet 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/validate>