



## ÅRSRAPPORT 2019/2020

### **T&B Ejendomme ApS**

Rungsted Strandvej 197C  
2960 Rungsted Kyst

CVR nr. 40101098

#### **Indsender:**

Bay's Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 25. november 2020

#### **Dirigent**

Ole Dan Trachsel



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance pr. 30. juni	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for T&B Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 25. november 2020

**Direktion:**

Ole Dan Trachsel

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i T&B Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T&B Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019/20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ringsted, den 25. november 2020

## Bays Revisionskontor

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor

mne12805

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

T&B Ejendomme ApS  
Rungsted Strandvej 197C  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 40101098  
Stiftelsesdato: 18. december 2018  
Hjemsted: Hørsholm Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

## Direktion

Ole Dan Trachsel

## Revision

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
25. november 2020, på selskabet adresse.

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning, køb og salg af ejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på t.kr. 2.045.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste/-tab	193.739	28.662
1. Personaleomkostninger	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	1.952.313	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.146.052</b>	<b>28.662</b>
Andre finansielle omkostninger	-100.899	-28.323
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.045.153</b>	<b>339</b>
Skat af årets resultat	-449.924	-110
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.595.229</b>	<b>229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.595.229	229
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.595.229</b>	<b>229</b>



## Balance pr. 30. juni

Note	2019/20	2018/19
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	10.900.000	4.233.284
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.900.000</b>	<b>4.233.284</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	214.070	172.250
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>214.070</b>	<b>172.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.114.070</b>	<b>4.405.534</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	41.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.890	0
Andre tilgodehavender	0	4.339
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.890</b>	<b>46.159</b>
Likvide beholdninger	84.737	59.740
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>84.737</b>	<b>59.740</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>90.627</b>	<b>105.899</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.204.697</b>	<b>4.511.433</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2019/20	2018/19
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.595.458	229
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.645.458</b>	<b>50.229</b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	429.508	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>429.508</b>	<b>0</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	4.678.079	1.864.935
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.678.079</b>	<b>1.864.935</b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	141.344	978.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.986	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.094.656	0
Anden gæld	196.666	1.617.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.451.652</b>	<b>2.596.269</b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b>9.129.731</b>	 <b>4.461.204</b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b>11.204.697</b>	 <b>4.511.433</b>

4. Eventualforpligtelser

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

### 2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af måling baseret på en forventet salgspris opgjort af mæglere.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
<b>3. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital, primo	50.000	230	0	50.230
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	1.595.228	0	1.595.228
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.595.458</b>	<b>0</b>	<b>1.645.458</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 4.818.734, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør kr. 10.900.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T&B Ejendomme ApS 2019/20 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncern

Selskabet indgår i regnskabet for: Dan Trachsel Holding ApS, Rungsted Strandvej 197 C, 2960 Rungsted Kyst, cvr nr 35861823

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 for delkoncerner. Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling på en forventet salgspris opgjort af mælger.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.