

Tobaksbyen Erhverv P/S

Tobaksvejen 4
2860 Søborg

CVR-nr. 42618721

Årsrapport 2021

20. august 2021 - 31. august 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 21. september 2021

Tobias Vieth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Partnerselskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Partnerselskabsoplysninger

Selskab

Tobaksbyen Erhverv P/S
Tobaksvejen 4
2860 Søborg

CVR-nr.: 42618721

Direktion

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Bestyrelse

Anders Christian Mechta Mayland Olsen
Bjarne Mayland Olsen
Jonna Vingaard Løth

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål at investere og udleje fast ejendom samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af partnerselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -52.917. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 65.652.176.

Resultatet er som forventet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 20. august 2021 - 31. august 2021 for Tobaksbyen Erhverv P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. august 2021 - 31. august 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 21. september 2021

I direktionen

Anders Christian Mechta Mayland
Olsen
Administrerende Direktør

I bestyrelsen

Anders Christian Mechta Mayland
Olsen
Bestyrelsesmedlem

Bjarne Mayland Olsen
Bestyrelsesmedlem

Jonna Vingaard Løth
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Tobaksbyen Erhverv P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tobaksbyen Erhverv P/S for regnskabsåret 20. august 2021 - 31. august 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. august 2021 - 31. august 2021 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 partnerselskabet 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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.

Søborg, den 21. september 2021

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen
Statsautoriseret revisor
mne29419

Lasse Sværke
Statsautoriseret revisor
mne34318

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret omfatter en periode på 10 dage. Anvendt regnskabspraksis er som beskrevet nedenfor.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter "Eksterne omkostninger".

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Administrationsomkostninger

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til partnerselskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

Forhøjelser af partnerselskabskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger. Nedsættelser af partnerselskabskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK
Bruttotab		-250
Øvrige finansielle omkostninger		-52.667
Årets resultat		<u>-52.917</u>

Resultatdisponering

	<u>2021</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	22.391.626
Overført til overført resultat	<u>-22.444.543</u>
Årets resultat	<u><u>-52.917</u></u>

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-08-2021</u>
		DKK
Investeringsejendomme		107.000.000
Materielle anlægsaktiver	1, 3	<u>107.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>107.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.177.256
Periodeafgrænsningsposter		241.588
Tilgodehavender		<u>1.418.844</u>
Likvide beholdninger		<u>130.898</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.549.742</u>
Aktiver i alt		<u>108.549.742</u>

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-08-2021</u>
		DKK
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		42.760.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret		22.391.626
Egenkapital		<u>65.652.176</u>
Gæld til kreditinstitutter		37.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>37.500.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.500.000
Deposita		1.195.296
Anden gæld		709.838
Periodeafgrænsningsposter		992.432
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.397.566</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.897.566</u>
Passiver i alt		<u>108.549.742</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Indskudt ved stiftelse	400.000	0		400.000
Kapitalforhøjelse	100.000	65.205.093		65.305.093
Overført via resultatdisponeringen		-22.444.543	22.391.626	-52.917
Egenkapital pr. 31. august 2021	500.000	42.760.550	22.391.626	65.652.176

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt
	DKK	DKK
Kostpris pr. 20. august 2021	0	0
Tilgang i året	107.000.000	107.000.000
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31. august 2021	107.000.000	107.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2021	107.000.000	107.000.000

Investeringsejendom er indregnet til dagsværdi baseret på indgået købsaftale med uafhængig tredje mand.

2. Langfristede forpligtelser

	<u>31-08-2021</u>
	DKK
Gæld til kreditinstitutter	40.000.000
Gældsforpligtelser i alt	40.000.000
Gæld til kreditinstitutter	2.500.000
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	2.500.000
Gæld til kreditinstitutter	27.500.000
Gæld, der forfalder efter fem år	27.500.000

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2021	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed engagement med kreditinstitut.	96.000.000	107.000.000

Kreditinstitut har transport af lejeindtægter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-782671295070

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-09-21 15:02:02 UTC

NEM ID 

Anders Christian Mechta Mayland Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-782671295070

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-09-21 15:02:02 UTC

NEM ID 

Bjarne Mayland Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-188759925137

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-09-21 17:34:02 UTC

NEM ID 

Jonna Vingaard Løth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-784665152702

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-09-22 06:05:01 UTC

NEM ID 

Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-09-22 06:13:41 UTC

NEM ID 

Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-09-22 06:13:51 UTC

NEM ID 

Axel Tobias Vieth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-310088699919

IP: 159.253.xxx.xxx

2021-09-22 07:16:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZET6-GTWEE-IFEOP-EPE4Q-80UJ30-YXUB8

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 tidsstempelt 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>