

TC-Invest A/S

Porsvej 6, 9000 Aalborg
CVR-nr. 25 73 46 10

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Claus Toftegaard Larsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

TC-Invest A/S
Porsvej 6
9000 Aalborg
Telefon: 96 34 16 60
Telefax: 96 34 16 69
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 25 73 46 10

Bestyrelse

Tom Anton Andersen
Claus Toftegaard Larsen
Tinna Højbjerg Larsen

Direktion

Claus Toftegaard Larsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sydbank A/S
Nykredit Bank A/S
Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for TC-Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. marts 2016

Direktionen

Claus Toftegaard Larsen

Bestyrelsen

Tom Anton Andersen

Claus Toftegaard Larsen

Tinna Højbjerg Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i TC-Invest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for TC-Invest A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.360.583	1.392.733
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-378.830	-374.956
Resultat af primær drift	981.753	1.017.777
Andre finansielle indtægter	284.077	177.869
Andre finansielle omkostninger	-651.511	-778.197
Finansielle poster i alt	-367.434	-600.328
Resultat før skat	614.319	417.449
² Skat af årets resultat	-168.000	-95.425
Årets resultat	446.319	322.024

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	446.319	322.024
I alt	446.319	322.024

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	22.557.629	22.631.171
3	Materielle anlægsaktiver i alt	22.557.629	22.631.171
	Anlægsaktiver i alt	22.557.629	22.631.171
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	54.850	48.188
	Tilgodehavende selskabsskat	0	58.100
	Andre tilgodehavender	7.500	7.500
	Tilgodehavender i alt	62.350	113.788
	Likvide beholdninger	69.697	243.081
	Omsætningsaktiver i alt	132.047	356.869
	Aktiver i alt	22.689.676	22.988.040

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	2.700.000	2.700.000
	Overført resultat	1.261.756	815.437
4	Egenkapital i alt	3.961.756	3.515.437
	Hensættelser til udskudt skat	874.000	706.000
	Hensatte forpligtelser i alt	874.000	706.000
	Gæld til realkreditinstitutter	11.320.173	11.894.031
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.719.697	5.024.452
	Anden gæld	213.943	496.986
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.253.813	17.415.469
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.216.359	910.437
	Gæld til kreditinstitutter	0	7.699
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.375	0
	Anden gæld	375.373	427.998
	Periodeafgrænsningsposter	5.000	5.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.600.107	1.351.134
	Gældsforpligtelser i alt	17.853.920	18.766.603
	Passiver i alt	22.689.676	22.988.040

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år, bortset fra enkelte reklassifikationer i balancen.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under langfristede forpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indregnes efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendomsadministration og lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30	50

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering i fast ejendom og investeringer i tilknytning hertil.

	2015 DKK	2014 DKK
--	-------------	-------------

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-58.100
Årets udskudte skat	168.000	153.525
I alt	168.000	95.425

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	25.710.439
Tilgang i året	305.288
Kostpris pr. 31.12.15	26.015.727
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	3.079.268
Afskrivninger i året	378.830
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	3.458.098
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	22.557.629

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.700.000	493.413
Forslag til resultatdisponering	0	322.024
Saldo pr. 31.12.14	2.700.000	815.437

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	2.700.000	815.437
Forslag til resultatdisponering	0	446.319
Saldo pr. 31.12.15	2.700.000	1.261.756

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	2.700.000	2.700.000	2.700.000	2.600.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000
Saldo, ultimo	2.700.000	2.700.000	2.700.000	2.700.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.700	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	592.359	8.911.543	11.912.532	12.479.468
Kreditinstitutter i øvrigt	300.000	3.519.697	5.019.697	5.024.452
Anden gæld	324.000	0	537.943	821.986
I alt	1.216.359	12.431.240	17.470.172	18.325.906

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet CTL Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.913 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.558.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.040, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.809. Ejerpantebrevene er til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret indlån, der pr. 31.12.15 beløber sig til t.DKK 1.

8. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

CTL Holding ApS, Aalborg

100 %

TC-Invest A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden CTL Holding ApS, Aalborg.