

TC-Invest A/S

Nørregade 22 1, 9000 Aalborg
CVR-nr. 25 73 46 10

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.05.24

Claus Toftegaard Larsen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

TC-Invest A/S
c/o Claus Larsen
Nørregade 22 1
9000 Aalborg
Telefon: 96 34 16 60
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 25 73 46 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Claus Toftegaard Larsen

Bestyrelse

Tinna Larsen
Claus Toftegaard Larsen
Christa Højbjerg Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2024

Direktionen

Claus Toftegaard Larsen

Bestyrelsen

Tinna Larsen
Formand

Claus Toftegaard Larsen

Christa Højbjerg Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i TC-Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TC-Invest A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 23. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45893

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og investeringer i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -442.345 mod DKK 48.762 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.455.226.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det fortløbende år, fremgår iøvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2022 og balance pr. 31.12.22.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|---|------------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.693.053 | 1.692.161 |
| 2 | Personaleomkostninger | -523.110 | -79.235 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 1.169.943 | 1.612.926 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.273.959 | -1.203.324 |
| | Resultat af primær drift | -104.016 | 409.602 |
| | Finansielle indtægter | 11.178 | 0 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -459.507 | -332.553 |
| | Resultat før skat | -552.345 | 77.049 |
| | Skat af årets resultat | 110.000 | -28.287 |
| | Årets resultat | -442.345 | 48.762 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | -442.345 | 48.762 |
| | I alt | -442.345 | 48.762 |

| AKTIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Grunde og bygninger | 27.413.560 | 32.903.771 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.603.652 | 2.222.731 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 29.017.212 | 35.126.502 |
| | Anlægsaktiver i alt | 29.017.212 | 35.126.502 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 197.325 |
| | Andre tilgodehavender | 10.060 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 10.060 | 197.325 |
| | Likvide beholdninger | 344.470 | 769.675 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 354.530 | 967.000 |
| | Aktiver i alt | 29.371.742 | 36.093.502 |

| | 31.12.23 | 31.12.22 |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 2.700.000 | 2.700.000 |
| Overført resultat | 11.755.226 | 12.197.571 |
| Egenkapital i alt | 14.455.226 | 14.897.571 |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.807.000 | 1.917.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.807.000 | 1.917.000 |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 4.415.226 | 5.088.110 |
| 5 Anden gæld | 33.243 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.448.469 | 5.088.110 |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 697.100 | 695.315 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 33.874 | 103.603 |
| Leasingforpligtelser | 177.821 | 244.152 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.971.516 | 12.474.207 |
| Anden gæld | 780.736 | 673.544 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.661.047 | 14.190.821 |
| Gældsforpligtelser i alt | 13.109.516 | 19.278.931 |
| Passiver i alt | 29.371.742 | 36.093.502 |

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 2.700.000 | 12.148.809 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 48.762 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 2.700.000 | 12.197.571 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 2.700.000 | 12.197.571 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -442.345 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 2.700.000 | 11.755.226 |

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster: | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver | Andre driftsindtægter | 253.057 | 0 |

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|---------|--------|
| Lønninger | 509.779 | 60.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 663 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 12.668 | 19.235 |
| I alt | 523.110 | 79.235 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 0 |

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|--|---------|---------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 203.333 | 116.405 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 256.174 | 216.148 |
| I alt | 459.507 | 332.553 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 38.799.020 | 3.143.730 |
| Tilgang i året | 2.044.612 | 302.000 |
| Afgang i året | -7.178.837 | -405.000 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 33.664.795 | 3.040.730 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 | -5.895.249 | -920.999 |
| Afskrivninger i året | -587.880 | -686.079 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 231.894 | 170.000 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 | -6.251.235 | -1.437.078 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 27.413.560 | 1.603.652 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.23 | Gæld i alt 31.12.22 |
|--------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 697.100 | 2.105.634 | 5.112.326 | 5.783.425 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 33.243 | 0 |
| I alt | 697.100 | 2.105.634 | 5.145.569 | 5.783.425 |

6. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter 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 administrationselskabet CTL Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.112 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.027.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 30 | 50 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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 omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.