
TC Ejendomme Randers ApS

Vestertorv 2, 2., 8900 Randers C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 28 97 01 88

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/3 2024

Søren Zedlitz
Mikkelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TC Ejendomme Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 15. marts 2024

Direktion

Steffen Strandbygaard Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Steffen Strandbygaard Jørgensen Anna Maria Boddum-Olesen Søren Zedlitz Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TC Ejendomme Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TC Ejendomme Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Aarhus C, den 15. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	TC Ejendomme Randers ApS Vestertorv 2, 2. 8900 Randers C CVR-nr: 28 97 01 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. august 2005 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Randers
Bestyrelse	Steffen Strandbygaard Jørgensen Anna Maria Boddum-Olesen Søren Zedlitz Mikkelsen
Direktion	Steffen Strandbygaard Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		490.527	664.753
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		490.527	664.753
Finansielle indtægter		1.846	0
Finansielle omkostninger		-355.730	-173.264
Resultat før skat		136.643	491.489
Skat af årets resultat	2	-29.673	-108.070
Årets resultat		106.970	383.419

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	106.970	383.419
	106.970	383.419

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		15.509.118	15.490.186
Materielle anlægsaktiver	3	15.509.118	15.490.186
Anlægsaktiver		15.509.118	15.490.186
Andre tilgodehavender		140.076	98.608
Selskabsskat		45.315	53.250
Tilgodehavender		185.391	151.858
Likvide beholdninger		198.772	232.814
Omsætningsaktiver		384.163	384.672
Aktiver		15.893.281	15.874.858

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		250.200	250.200
Overført resultat		5.965.127	5.858.157
Egenkapital		6.215.327	6.108.357
Hensættelse til udskudt skat		919.899	908.486
Hensatte forpligtelser		919.899	908.486
Gæld til realkreditinstitutter		2.431.110	2.572.014
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.431.110	2.572.014
Gæld til realkreditinstitutter	4	150.000	161.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.860.383	4.870.594
Anden gæld		1.296.562	1.234.407
Kortfristede gældsforpligtelser		6.326.945	6.286.001
Gældsforpligtelser		8.758.055	8.858.015
Passiver		15.893.281	15.874.858
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	250.200	5.858.157	6.108.357
Årets resultat	0	106.970	106.970
Egenkapital 31. december	250.200	5.965.127	6.215.327

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive handel med fast ejendom, udlejning heraf samt anden hermed beslægtet virksomhed.

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	18.260	112.750
Årets udskudte skat	11.413	-4.680
	<u>29.673</u>	<u>108.070</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	12.028.757
Tilgang i årets løb	18.932
Kostpris 31. december	<u>12.047.689</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.461.429
Værdireguleringer 31. december	<u>3.461.429</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.509.118</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den herefter beregnet værdi er korrigeret for forventede tomgangsleje samt forventede omkostninger til større vedligeholdelse mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	15.509.118
Forventet huslejeindtægt	845.000
Forventet drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger	350.000
Afkastkrav	3,20%

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.766.213	1.886.088
Mellem 1 og 5 år	664.897	685.926
Langfristet del	<u>2.431.110</u>	<u>2.572.014</u>
Inden for 1 år	150.000	161.000
	<u>2.581.110</u>	<u>2.733.014</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.509.118	15.490.186
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500 og realkreditpantebreve på i alt TDKK 7.987 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.509.118	15.490.186

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TC Ejendomme Randers ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.