

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2021/22

01.10.21 - 30.09.22  
(18. regnskabsår)

### TC Invest & Udlejning A/S

Petersmindevej 2 A  
5000 Odense C

CVR-nr. 29 01 05 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 25/2 2023

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Tommy Christensen

# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13



# Ledespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TC Invest & Udlejning A/S for regnskabsåret 2021/22.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 25. februar 2023.

## Direktion

Tommy Christensen

## Bestyrelse

Tommy Christensen

Eva Møller Johansen

Emil Ærøe Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitaljerne i TC Invest & Udlejning A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TC Invest & Udlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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.

## 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 virksomheden, 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

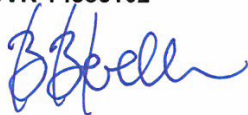
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense SV, den 25. februar 2023

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**



Bo Bødker  
Registreret revisor  
MNE 11588

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TC Invest & Udlejning A/S Petersmindevej 2 A 5000 Odense C
<b>Bestyrelse</b>	Tommy Christensen Eva Møller Johansen Emil Ærøe Christensen
<b>Direktion</b>	Tommy Christensen
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS  Thujavej 27 5250 Odense SV
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktiviteter er at eje aktier og anparter, eje, udleje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje aktier og anparter, eje, udleje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Den hastige spredning af Corona-virusset i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke berørt af de gennemførte restriktioner.



# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TC Invest & Udlejning A/S for 2021/22 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C eller højere.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af huslejeindtægter, andre driftsindtægter, drift vedr. udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen er huslejeindtægter som indregnes ved fakturering.

Drift af udlejning indeholder alle udgifter vedr. udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, autodrift, leasingaftaler samt nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægt af kapitalandele

Resultater efter skat fra 30 % ejet associeret virksomhed.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, kursgevinster på aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Restværdi og resterende brugstider vurderes løbende.

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger (der afskrives ikke på grundens værdi)	25-50 år	9.825 t.kr.
Andre anlæg driftsmateriel og Inventar	1 år	0 t.kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en levetid under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele

Kapitalandele i associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelen måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Ejerandelen er 30 pct. Og indregnes som en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra associeret virksomhed. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

#### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til kostpris. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Pantebrevsbeholdning og gældsbreve der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavender hos associerede virksomhed

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Tilgodehavende hos associerede virksomhed omfatter tilgodehavende som følge af udbytte mv.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til den nominelle værdi.

#### Børsnoterede aktier

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontanter og bankindestående, der måles til nominal værdi.

#### Egenkapital - udbytte

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er væsentlig kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2021/22	2020/21
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>45.029</b>	<b>-276</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	38.127	27
Andre driftsomkostninger	222.322	0
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>-215.420</b>	<b>-304</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.404.837	688
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	150.000	0
Andre finansielle indtægter	142.487	138
Andre finansielle omkostninger	149.341	178
<b>Årets resultat</b>	<b>1.332.564</b>	<b>344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	12.038.234	12.441
Årets resultat	1.332.564	344
<b>Til disposition</b>	<b>13.370.798</b>	<b>12.785</b>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	604.837	-253
Overført resultat	12.265.961	12.038
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.370.798</b>	<b>12.785</b>

## Balance 30. september

Note	2021/22	2020/21
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	13.943.204	12.225
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.943.204</b>	<b>12.225</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.399.193	1.794
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.655.875	3.435
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.055.069</b>	<b>5.229</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.998.273</b>	<b>17.454</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	852.500	51
Andre tilgodehavender	288.663	600
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.141.164</b>	<b>651</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.043	1
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.043</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.056</b>	<b>105</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.144.263</b>	<b>757</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.142.536</b>	<b>18.211</b>

## Balance 30. september

Note	2021/22	2020/21
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overkurs ved emission	553.903	554
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.686.291	1.081
Overført resultat	12.265.961	12.038
Foreslået udbytte	500.000	1.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.506.155</b>	<b>15.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.985.350	2.689
Kreditinstitutter i øvrigt	269.891	0
Anden gæld	71.600	72
Kortfristet del af langfristet gæld	-100.000	-100
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.226.842</b>	<b>2.660</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	100
Kreditinstitutter i øvrigt	1.219.568	77
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50
Selskabsskat	0	64
Anden gæld	39.971	86
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.409.540</b>	<b>377</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.636.381</b>	<b>3.038</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.142.536</b>	<b>18.211</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4	Eventualposter m.v.	
5	Nærtstående parter	

# Noter til årsrapporten

---

1	Personaleomkostninger	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
---	-----------------------	----------------	-----------------

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 3.943.000

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for associeret selskab Dansk EI & Teknik A/S

Som sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der pant i  
Hjallesevej 66, st. 5230 Odense M, restgæld kr. 1.444.164  
Hjallesevej 66, 1 sal, 5230 Odense M, restgæld kr. 1.154.244  
Hjallesevej 68, 2 sal, 5230 Odense M, restgæld kr. 1.435.000

Ejendommenes samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 13.943.204  
Ejendommenes samlede offentlig vurdering er kr. 5.179.700

## 4 Eventualposter m.v.

Ingen

## 5 Nærtstående parter

TC Invest & Udlejning A/S's nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**  
Tommy Christensen

# 2022 Årsrapport TC Invest & Udlejning AS.pdf

Name  
**Emil Ærøe Christensen**

Date  
**2023-02-28**

Title

**Bestyrelsesmedlem**

Timestamp

**2023-02-28T15:42:44.740+01:00**

Identification

 Emil Ærøe Christensen

Name  
**Tommy Christensen**

Date  
**2023-03-01**


Title

**Dirigent**

Timestamp

**2023-03-01T09:34:58.955+01:00**

Identification

 Tommy Christensen

Name  
**Tommy Christensen**

Date  
**2023-02-28**


Title

**Bestyrelsesmedlem**

Timestamp

**2023-02-28T16:19:19.155+01:00**

Identification

 Tommy Christensen

Name  
**Eva Møller Johansen**

Date  
**2023-03-01**

Title

**Bestyrelsesmedlem**

Timestamp

**2023-03-01T08:30:38.667+01:00**

Identification

 Eva Møller Johansen

Name  
**Bo Bødker**

Date  
**2023-03-01**

Identification



Title

**Godkendt revisor**

Timestamp

**2023-03-01T09:05:50.810+01:00**

Name  
**Tommy Christensen**

Date  
**2023-02-28**

Title

**Direktør**

Timestamp

**2023-02-28T16:17:47.042+01:00**

Identification

 Tommy Christensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))