

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

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

FSK*

Årsrapport for 2019/20

01.10.19 - 30.09.20

(16. regnskabsår)

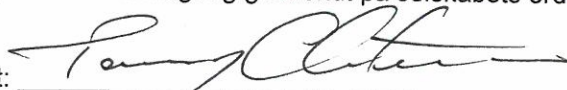
TC Invest & Udlejning A/S

Petersmindevej 2 A
5000 Odense C

CVR-nr. 29 01 05 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2021.

Dirigent:



Tommy Christensen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2019/20.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 26. februar 2021.

Direktion



Tommy Christensen

Bestyrelse



Tommy Christensen



Eva Møller Johansen



Emil Ærøe Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TC Invest & Udlejning A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TC Invest & Udlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Odense SV, den 26. februar 2021

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
CVR 14335102



Bo Bødker
Registreret revisor
MNE 11588

Selskabsoplysninger

Selskabet	TC Invest & Udlejning A/S Petersmindevej 2 A 5000 Odense C
Bestyrelse	Tommy Christensen Eva Møller Johansen Emil Ærøe Christensen
Direktion	Tommy Christensen
Revisor	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS Thujavej 27 5250 Odense SV
Pengeinstitut	Sydbank
Hovedaktivitet	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

Selskabet har i årets løb solgt 70 % af selskabet Dansk EI & Teknik A/S

Selskabet har i årets løb solgt 4 ejendomme

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 2019/20 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

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

Resultat efter skat fra Tilknyttede virksomhed. Afskrivninger på goodwill, der knytter sig til kapitalandelene, er fratrukket i de indregnede resultatandele. Posten indeholder resultat fra Tilknyttede virksomhed samt fortjeneste ved salg af 70 % andel. Efter salg er kapitalandelen en associerede virksomhed.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, kursgevinster på aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "sambeskatningsgodtgørelse".

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	3.570 t.kr.
Andre anlæg driftsmateriel og Inventar	1 år	100 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 dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra dattervirksomhed. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

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

70 % af kapitalandelen er solgt og de resterende 30 % overgår herefter til en associeret kapitalandel.

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

Anvendt regnskabspraksis

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

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

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til den nominelle værdi.

Sambeskatningsgodtgørelse 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

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 nominal 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 kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	40.912	179
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	58.007	55
Andre driftsomkostninger	2.350.457	0
Ordinært resultat før finansielle poster	-2.367.552	124
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.699.156	1.204
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.795	0
Andre finansielle indtægter	126.696	121
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	14
Andre finansielle omkostninger	251.725	206
Resultat før skat	4.232.370	1.228
Skat af årets resultat	-17.930	-11
Årets resultat	4.250.300	1.239
 Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	8.513.555	8.160
Årets resultat	4.250.300	1.239
Til disposition	12.763.855	9.399
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.200.000	700
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-877.405	185
Overført resultat	12.441.260	8.514
Disponeret i alt	12.763.855	9.399

Balance 30. september

Note	2019/20	2018/19
	kr.	tkr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.436.304	13.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.371	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5.536.674	13.819
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.588
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.047.281	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.376.014	860
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.423.295	5.448
Anlægsaktiver i alt	10.959.970	19.268
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.431	40
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	550.258	0
Andre tilgodehavender	1.616.361	781
Tilgodehavender i alt	2.180.050	820
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	498	1
Værdipapirer og kapitalandele i alt	498	1
Likvide beholdninger	7.849.403	61
Omsætningsaktiver i alt	10.029.952	882
Aktiver i alt	20.989.921	20.149

Balance 30. september

Note	2019/20	2018/19
	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overkurs ved emission	553.903	554
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.334.379	812
Overført resultat	12.441.260	9.914
Foreslået udbytte	1.200.000	700
Egenkapital i alt	16.029.542	12.479
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.733.929	3.471
Kreditinstitutter i øvrigt	0	617
Anden gæld	55.200	130
Kortfristet del af langfristet gæld	-1.242.216	-136
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.546.913	4.082
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.242.216	136
Kreditinstitutter i øvrigt	1.202.987	2.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.067	40
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	583
Selskabsskat	682.196	286
Anden gæld	184.000	114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.413.466	3.588
Gældsforpligtelser i alt	4.960.379	7.670
Passiver i alt	20.989.921	20.149
3 Særlige poster		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Kontraktlige forpligtelser		
6 Eventualposter m.v.		
7 Nærtstående parter		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2019/20	2018/19
---	-----------------------	---------	---------

kr.

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. 1.290.000

3 Særlige poster

Selskabet har solgt 70 % af tilknyttet virksomhed med gevinst som er ført under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. 3.847.010

Selskabet har solgt 3 ejendomme med tab som er ført under posten andre driftsomkostninger kr. 2.350.457

Selskabet har solgt 1 ejendomme med gevinst som er ført under posten andre driftsindtægter kr. 54.660

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for mellemværende med Sydbank er der ejerpantebrev i ejerlejlighed Enghavevej 5. st. kr. 250.000 som er solgt på statutidspunktet

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

Som sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der pant i Hjallesøvej 66, st. 5230 Odense M kr. 1.541.713, bogførtværdi er kr. 3.204.720

Ejendommenes samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 5.436.304

Ejendommenes samlede offentlige vurdering er kr. 3.179.700

5 Kontraktlige forpligtelser

Ingen

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Nærtstående parter

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

Bestemmende indflydelse:

Tommy Christensen