

# TNC Property ApS

Hjemstedsadresse: Lejrvej 27, 3500 Værløse

CVR-nummer 29 80 97 71

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2016



---

Patricio Hernando Aguirre  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	TNC Property ApS Lejrvej 27 3500 Værløse  Hjemstedskommune: Furesø
Direktion	Patricio Hernando Aguirre
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	9. januar 2007
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at besidde ejerandele i andre selskaber, investering i værdipapirer, samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for TNC Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 31. marts 2016.

Direktion



Patricio Hernando Aguirre

## Den uafhængige revisors erklæring

### **Til kapitalejeren i TNC Property ApS:**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for TNC Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt 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.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 31. marts 2016

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TNC Property ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Årsrapporten aflægges i EUR med omregningskurs 7,45.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger i form af ejendommens driftsomkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. LNA Invest ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.



## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab LNA Invest ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte-tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december  
*Profit and loss account 1 January - 31 December*

Note	2015	2014
	EUR	EUR
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	159.007	151.200
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of tangible and intangible assets</i>	32.629	32.629
Resultat af primær drift <i>Profit from operations</i>	126.378	118.571
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	0	1.346
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	31.406	58.569
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>	94.973	61.348
1 Skat af årets resultat <i>Corporation tax</i>	22.230	-4.434
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	72.743	65.781
Resultatdisponering: <i>Distribution of profit</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the year</i>	0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver <i>Net revaluation of investments</i>	0	0
Overført til overført resultat <i>Retained earnings</i>	72.743	65.781
Disponeret <i>Profit for the year distributed</i>	72.743	65.781

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Aktiver

##### Assets

Note	2015	2014
	EUR	EUR
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	1.710.560	1.743.189
2 Materielle anlægsaktiver <i>Intangible fixed assets</i>	1.710.560	1.743.189
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>	1.710.560	1.743.189
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser <i>Receivables from sales and services</i>	26.566	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income</i>	2.966	2.726
Tilgodehavender <i>Receivables</i>	29.532	2.726
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>	0	0
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>	29.532	2.726
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	1.740.092	1.745.915

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities

Note	2015	2014
	EUR	EUR
Selskabskapital <i>Share capital</i>	16.779	16.779
Opskrivningshenlæggelse <i>Revaluation reserve</i>	678.501	678.501
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-481.759	-554.502
Foreslået udbytte <i>Dividend</i>	0	0
3 Egenkapital <i>Equity</i>	213.521	140.778
Hensættelser til udskudt skat <i>Deferred tax</i>	172.238	171.182
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>	172.238	171.182
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter <i>Long-term mortgage loans</i>	603.206	661.219
Langfristet gæld <i>Long-term debt</i>	603.206	661.219
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter <i>Short-term mortgage loans</i>	58.013	57.605
5 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt <i>Short-term debt to other credit institutions</i>	0	583.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Suppliers of goods and services</i>	0	167
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	630.473	35.768
Anden gæld <i>Other debt</i>	62.641	95.798
Kortfristet gæld <i>Short-term debt</i>	751.127	772.736
Gæld i alt <i>Total debt</i>	1.354.333	1.433.955
Passiver i alt <i>Total liabilities</i>	1.740.092	1.745.915
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Pledge and guarantees</i>		
7 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		

## Noter til årsrapporten

### Notes to the annual accounts

	2015	2014
	EUR	EUR
<b>1 Skat af årets resultat</b> <i>Corporation tax</i>		
Aktuel skat af årets resultat <i>Tax on the taxable income for the period</i>	21.174	13.843
Ændring af hensættelse til udskudt skat <i>Change in provision for deferred tax</i>	1.056	-18.277
	22.230	-4.434
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b> <i>Intangible fixed assets</i>		
		<b>Grunde og bygninger</b> <i>Land and buildings</i>
Anskaffelsessum 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		1.193.593
Årets tilgang <i>Additions</i>		0
Årets afgang <i>Disposals</i>		0
		1.193.593
Anskaffelsessum 31. december <i>Cost at 31 December</i>		1.193.593
Værdireguleringer 1. januar <i>Valueadjustment at 1 January</i>		549.596
Afskrivninger 1. januar <i>Depreciations at 1 January</i>		32.629
Årets af- og nedskrivninger <i>Impairments of the year</i>		0
		516.967
Værdireguleringer 31. december <i>Valueadjustment at 31 December</i>		516.967
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Net book value at 31 December</i>		1.710.560

## Noter til årsrapporten

### Notes to the annual accounts

#### 3 Egenkapital

*Equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Opskrivnings- henlæggelse <i>Revaluation reserve</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået Udbytte <i>Dividend</i>
Egenkapital 1. januar <i>Equity 1 January</i>	16.779	678.501	-554.502	0
Udbetalt udbytte <i>Paid dividend</i>	0	0	0	0
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	0	0	72.743	0
<b>Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i></b>	<b>16.779</b>	<b>678.501</b>	<b>-481.759</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter af kr. 1.000.

*The share capital consists of 125 shares of EUR. 134.41*

Selskabskapitalen har været uændret de 4 foregående regnskabsår.

*The share capital has remained unchanged for the previous four years*

#### 4 Gæld til realkreditinstitutter

*Mortgage loans*

	2015 EUR	2014 EUR
Forfald efter 5 år <i>Due after 5 years</i>	367.519	426.692
Forfald 2-5 år <i>Due 2-5 years</i>	235.687	234.527
Forfald inden 1 år <i>Due within 1 year</i>	58.013	57.605
	<b>661.219</b>	<b>718.824</b>

## Noter til årsrapporten

### Notes to the annual accounts

	2015	2014
	EUR	EUR
5		
Kreditinstitutter i øvrigt		
<i>Other credit institutions</i>		
Forfald efter 5 år	0	0
<i>Due after 5 years</i>		
Forfald 2-5 år	0	0
<i>Due 2-5 years</i>		
Forfald inden 1 år	0	583.398
<i>Due within 1 year</i>		
	0	583.398

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Pledge and guarantees*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, er der stillet sikkerhed i selskabets udlejningsejendom for t.EUR. 1.836. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2015 udgør t.EUR 1.711.

*As security for the debt to mortgage banks and other credit institutions, are secured by the company's rental property for t.EUR 1.836 The carrying amount is per. 31 December 2015 shall t.EUR 1.711.*

#### 7 Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LNA Invest ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

*The company is taxed jointly with other Danish companies in the group. The company is liable with other jointly taxed companies in the group for the payment of withholding taxes as well as corporate taxes.*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for ethvert mellemværende, tilknyttede selskaber måtte have til bankforbindelsen.

*The company has provided a guarantee towards its bank for any account which the group companies may have with the bank.*