

TNC Property ApS

Hjemstedsadresse: Lejrvej 27, 3500 Værløse

CVR-nummer 29 80 97 71

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017



Patricio Hernando Aguirre
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værlose, den 31. maj 2017.

Direktion


Patricio Hernando Aguirre

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TNC Property ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TNC Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 31. maj 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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


Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TNC Property ApS for 2016 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 direkte omkostninger 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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses 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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	30 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	-------	----------------------	----

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

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 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 Andamat Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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%.

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	2016	2015
	EUR	EUR
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	33.808	159.007
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of tangible and intangible assets</i>	32.627	32.629
Resultat af primær drift <i>Profit from operations</i>	1.181	126.378
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	13.796	31.406
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>	-12.615	94.973
1 Skat af årets resultat <i>Corporation tax</i>	-2.772	22.230
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	-9.843	72.743
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>	-9.843	72.743
Disponeret <i>Profit for the year distributed</i>	-9.843	72.743

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

Note	2016	2015
	EUR	EUR
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	1.677.933	1.710.560
2 Materielle anlægsaktiver <i>Intangible fixed assets</i>	1.677.933	1.710.560
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>	1.677.933	1.710.560
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser <i>Receivables from sales and services</i>	9.787	26.566
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income</i>	3.606	2.966
Tilgodehavender <i>Receivables</i>	13.393	29.532
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>	16.823	0
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>	30.216	29.532
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	1.708.149	1.740.092

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities

Note	2016	2015
	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>	-491.602	-481.759
Foreslået udbytte <i>Dividend</i>	0	0
3 Egenkapital <i>Equity</i>	203.678	213.521
Hensættelser til udskudt skat <i>Deferred tax</i>	169.466	172.238
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>	169.466	172.238
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter <i>Long-term mortgage loans</i>	544.370	603.206
Langfristet gæld <i>Long-term debt</i>	544.370	603.206
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter <i>Short-term mortgage loans</i>	58.837	58.013
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	671.965	595.456
Anden gæld <i>Other debt</i>	59.833	97.658
Kortfristet gæld <i>Short-term debt</i>	790.635	751.127
Gæld i alt <i>Total debt</i>	1.335.005	1.354.333
Passiver i alt <i>Total liabilities</i>	1.708.149	1.740.092
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Pledge and guarantees</i>		
6 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		

Noter til årsrapporten

Notes to the annual accounts

	2016	2015
	EUR	EUR
1 Skat af årets resultat		
<i>Corporation tax</i>		
Aktuel skat af årets resultat	0	21.174
<i>Tax on the taxable income for the period</i>		
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-2.772	1.056
<i>Change in provision for deferred tax</i>		
	-2.772	22.230
2 Materielle anlægsaktiver		
<i>Intangible fixed assets</i>		
		Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>
Anskaffelsessum 1. januar		1.193.593
<i>Cost at 1 January</i>		
Årets tilgang		0
<i>Additions</i>		
Årets afgang		0
<i>Disposals</i>		
Anskaffelsessum 31. december		1.193.593
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar		846.675
<i>Valueadjustment at 1 January</i>		
Afskrivninger 1. januar		329.708
<i>Depreciations at 1 January</i>		
Årets af- og nedskrivninger		32.627
<i>Impairments of the year</i>		
Værdireguleringer 31. december		484.340
<i>Valueadjustment at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.677.933
<i>Net book value at 31 December</i>		

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	-481.759	0
Udbetalt udbytte <i>Paid dividend</i>	0	0	0	0
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	0	0	-9.843	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	16.779	678.501	-491.602	0

2016

EUR

2015

EUR

4 Gæld til realkreditinstitutter

Mortgage loans

Forfald efter 5 år <i>Due after 5 years</i>	305.782	367.519
Forfald 2-5 år <i>Due 2-5 years</i>	238.588	235.687
Forfald inden 1 år <i>Due within 1 year</i>	58.837	58.013
	603.207	661.219

Noter til årsrapporten *Notes to the annual accounts*

5 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 2016 udgør t.EUR 1.678.

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 2016 shall t.EUR 1.678.

6 Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Andamat Holding 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.