

# TNC Property ApS

Hjemstedsadresse: Slotsalleen 4, 2930 Klampenborg

**CVR-nummer 29 80 97 71**

## Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2021**

---

Patricio Hernando Aguirre  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TNC Property ApS Slotsalleen 4 2930 Klampenborg  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Direktion</b>	Patricio Hernando Aguirre
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	9. januar 2007
<b>Regnskabsår</b>	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.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget tilskud på kr. 1 mio. fra moderselskabet. Tilskuddet indregnes direkte på egenkapitalen.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 31. maj 2021

### Direktion

Patricio Hernando Aguirre

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i TNC Property ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TNC Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Helsingør, den 31. maj 2021

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

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

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TNC Property ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog aflægges årsrapporten i DKK mod tidligere EUR.

## 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 finansiell 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.



# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

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

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Direkte omkostninger omfatter ejdomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

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.

### 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 moderselskab. Andamat Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskuds-givende 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.

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

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

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>180.687</b>	<b>334.142</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.964.345	243.086
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.783.658</b>	<b>91.056</b>
Finansielle omkostninger	77.849	77.698
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.861.507</b>	<b>13.358</b>
2 Skat af årets resultat	-629.611	2.950
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.231.896</b>	<b>10.408</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-565.525	-49.274
Overført til overført resultat	-1.666.371	59.682
<b>Disponeret</b>	<b>-2.231.896</b>	<b>10.408</b>

---

**Balance 31. december**
**Aktiver**

Note	2020	2019
3 Grunde og bygninger	8.807.000	11.771.345
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.807.000</b>	<b>11.771.345</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>8.807.000</b>	<b>11.771.345</b>
Andre tilgodehavender	1.717	7.966
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.717</b>	<b>7.966</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>73.529</b>	<b>46.652</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>75.246</b>	<b>54.618</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.882.246</b>	<b>11.825.963</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelse	1.958.044	2.523.569
Overført resultat	-2.005.221	-1.338.850
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>77.823</b>	<b>1.309.719</b>
Hensættelser til udskudt skat	574.398	1.204.009
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>574.398</b>	<b>1.204.009</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	0	2.728.861
<b>Langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>2.728.861</b>
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	0	450.002
Kreditinstitutter i øvrigt	3.318.711	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	133.737
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.796.314	5.884.635
Anden gæld	115.000	115.000
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>8.230.025</b>	<b>6.583.374</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>8.230.025</b>	<b>9.312.235</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.882.246</b>	<b>11.825.963</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.572.843	-1.398.532	0	1.299.311
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-49.274	59.682	0	10.408
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000,00</b>	<b>2.523.569,00</b>	<b>-1.338.850,00</b>	<b>0</b>	<b>1.309.719</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.523.569	-1.338.850	0	1.309.719
Tilskud	0	0	1.000.000	0	1.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-565.525	-1.666.371	0	-2.231.896
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.958.044</b>	<b>-2.005.221</b>	<b>0</b>	<b>77.823</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-629.611	2.950
	<u>-629.611</u>	<u>2.950</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	8.892.268	8.892.268
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>8.892.268</u>	<u>8.892.268</u>
Anskaffelsessum 31. december	8.892.268	8.892.268
Værdireguleringer 1. januar	2.879.077	3.122.161
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets af- og nedskrivninger	2.964.345	243.084
	<u>2.964.345</u>	<u>243.084</u>
Værdireguleringer 31. december	-85.268	2.879.077
	<u>-85.268</u>	<u>2.879.077</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>8.807.000</b></u>	<u><b>11.771.345</b></u>

Ejendommen indregnes til kostpris med tillæg af værdiregulering i 2011 fratrukket løbende af- og nedskrivninger.



## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	0	928.859
Forfald 1-5 år	0	1.800.002
Forfald inden 1 år	0	450.002
	<b>0</b>	<b>3.178.863</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, er der stillet sikkerhed i selskabets udlejningsejendom for t. kr. 5.000. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2020 udgør t. kr. 8.807.

### 6 Eventualforpligtelser

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.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Patricio Nødkov Aguirre

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-839860159295  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 13:02:44  
Underskrevet med NemID

## Patricio Nødkov Aguirre

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-839860159295  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 13:02:44  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 14:06:50  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 011ed40dTzP242413997

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).