



**Ejendomsselskabet TC 1.9 2016 ApS  
Skovhaven 182  
5320 Agedrup**

**CVR-nummer: 35385541**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 til 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/5 2020

\_\_\_\_\_  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	12



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet TC 1.9 2016 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agedrup, den 4. maj 2020

### **Direktion**

Torben Christoffersen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet TC 1.9 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet TC 1.9 2016 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille skatteregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt skatteregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med skattelovgivningen.

Odense M, den 4. maj 2020  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

Søren Bøggild Lund  
registreret revisor  
mne859



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Ejendomsselskabet TC 1.9 2016 ApS  
Skovhaven 182  
5320 Agedrup

CVR-nr.: 35 38 55 41  
Stiftet: 1. januar 2013  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Torben Christoffersen

**Pengeinstitut**

Arbejdernes Landsbank  
Bycentret  
5330 Munkebo

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af administration og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-1.905</b>	<b>-33</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-7.520	-8
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-9.425</b>	<b>-41</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-7.189	-6
Andre finansielle omkostninger .....	-447	1
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-17.061</b>	<b>-46</b>
1 Skat af årets resultat .....	3.753	10
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-13.308</b>	<b>-36</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-13.308	-36
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-13.308</b>	<b>-36</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018 tkr.
Grunde og bygninger .....	544.880	552
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>544.880</b>	<b>552</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>544.880</b>	<b>552</b>
Selskabsskat .....	1.802	0
Andre tilgodehavender .....	2.646	2
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>4.448</b>	<b>2</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>97</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>4.448</b>	<b>99</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>549.328</b>	<b>651</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	80.000	80
Reserve for opskrivninger .....	156.620	157
Overført resultat.....	16.814	30
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>253.434</b>	<b>267</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	97.027	99
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>97.027</b>	<b>99</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	170.934	261
Anden gæld.....	15.565	13
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	11.368	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>198.867</b>	<b>285</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>198.867</b>	<b>285</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>549.328</b>	<b>651</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	156.620	157
<b>Reserve for opskrivninger ultimo .....</b>	<b>156.620</b>	<b>157</b>
Overført resultat, primo .....	30.122	66
Årets resultat .....	-13.308	-36
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>16.814</b>	<b>30</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>253.434</b>	<b>267</b>



## NOTER

	2019	2018 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	-1.802	0
Regulering af udskudt skat .....	-1.951	-10
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-3.753</b>	<b>-10</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet TC 1.9 2016 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 TC af 1.9 2016 ApS, samt moderselskabet TC Holding 1.9 2016 ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	75 %

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Reserve for opskrivningsfond**

Reserve for opskrivningsfond omfatter opskrivning af grunde og bygninger ved stiftelse. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

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.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Christoffersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-123405508126

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-05-08 17:10:25Z

NEM ID 

## Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-05-11 06:28:11Z

NEM ID 

## Torben Christoffersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-123405508126

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-05-11 14:07:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HECYT-LAH5K-45BKB-738VK-DZ5AO-4E4Y0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>