

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

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

FSK*

TC Invest & udlejning A/S

Tranehøjen 160

5250 Odense SV

CVR-nr. 29010560

Årsrapport 2023/24

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. januar 2025

Tommy Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for TC Invest & udlejning A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 6. november 2024

Direktion

Tommy Christensen
Direktør

Bestyrelse

Tommy Christensen
Medlem

Laura Ærøe Christensen
Medlem

Emil Ærøe Christensen
Medlem

TC Invest & udlejning A/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TC Invest & udlejning A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for TC Invest & udlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense SV, den 6. november 2024

Revisorgården i Odense ApS

CVR-nr. 14335102

Bo Bødker

Registreret revisor

mne11588

TC Invest & udlejning A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TC Invest & udlejning A/S Tranehøjen 160 5250 Odense SV
Telefon	23433301
E-mail	tommy.kontor@outlook.com
CVR-nr.	29010560
Stiftelsesdato	1. september 2005
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Tommy Christensen, Direktør Laura Ærøe Christensen Emil Ærøe Christensen
Direktion	Tommy Christensen
Revisor	Revisorgården i Odense ApS Thujavej 27 5250 Odense SV
CVR-nr.	14335102
Pengeinstitut	Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning samt eje kapitalinteresser

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. -1.045.047, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 19.723.797, og en egenkapital på kr. 13.695.175.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har solgt sin andel i kapitalinteresser.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TC Invest & udlejning A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 og -tab

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

Bruttotab består af en sammentrækning af regnskabsposterne Lejeindtægter, drift af udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejedindtægter ved boligudlejning og indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Vareforbrug

Omkostninger omfatter udgifter til drift af udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	12.625 tkr

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i noterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiserer kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita og samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		91.826	-82.151
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-54.940	-46.336
Andre driftsomkostninger		-728.543	0
Driftsresultat		-691.657	-128.487
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	1.400.807
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	100.000
Andre finansielle indtægter		23.023	50.554
Andre finansielle omkostninger		-376.413	-688.806
Resultat før skat		-1.045.047	734.068
Årets resultat		-1.045.047	734.068
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-1.686.291
Overført resultat		-1.845.047	1.420.359
Resultatdisponering		-1.045.047	734.068

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.744.987	16.011.218
Materielle anlægsaktiver		17.744.987	16.011.218
Andre værdipapirer og kapitalandele		518.900	2.924.637
Finansielle anlægsaktiver		518.900	2.924.637
Anlægsaktiver		18.263.887	18.935.855
Tilgodehavende selskabsskat		81.831	261.400
Andre tilgodehavender		73.235	2.871.352
Periodeafgrænsningsposter		0	4.125
Tilgodehavender		155.066	3.136.877
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.650	1.681
Værdipapirer og kapitalandele		1.650	1.681
Likvide beholdninger		1.303.194	0
Omsætningsaktiver		1.459.910	3.138.558
Aktiver		19.723.797	22.074.413

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		553.903	553.903
Overført resultat		11.841.272	13.686.319
Udbytte for regnskabsåret		800.000	1.000.000
Egenkapital		13.695.175	15.740.222
Gæld til realkreditinstitutter		5.752.123	3.794.805
Deposita		56.868	30.652
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.808.991	3.825.457
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		91.000	100.000
Gæld til banker		0	2.222.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	98.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.631	3.309
Mellemregning med indehaver		85.000	85.000
Kortfristede gældsforpligtelser		219.631	2.508.734
Gældsforpligtelser		6.028.622	6.334.191
Passiver		19.723.797	22.074.413
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		
Særlige poster	6		

Noter

	2023/24	2022/23	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.752.123	91.000	5.472.000
Deposita	56.868		56.868
	5.808.991	91.000	5.528.868

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Som sikkerhed for mellemværende med kredtforening er der pant i

Hjallesevej 66, st. 5230 Odense M, restgæld tkr. 1.345

Hjallesevej 66, 1 sal, 5230 Odense M, restgæld tkr. 1.072

Hjallesevej 68, 2 sal, 5230 Odense M, restgæld tkr. 1.435

Hjallesevej 68, 1 sal, 5230 Odense M, restgæld tkr. 950

Uglevangen 18, 5210 Odense NV, restgæld tkr. 1.128

Ejendommenes samlede regnskabsmæssige værdi er tkr. 17.745

Ejendommenes samlede offetlig vurdering er tkr. 6.240

5. Nærtstående parter

Tommy Christensen

6. Særlige poster

Noten særlige poster indeholder tab ved salg af materielle anlægsaktiver på tkr. 728 som er ført i resultatopgørelsen under posten andre driftsomkostninger.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

2025-01-14 07:47:15 UTC+00:00

Tommy Christensen

Bestyrelsesmedlem



DK MitID - 731ad853-6cce-44aa-aca2-f5d19267d146

2025-01-14 08:04:06 UTC+00:00

Tommy Christensen

Direktør



DK MitID - 90e35ceb-887c-49a4-952f-b9e1768f348b

2025-01-15 07:15:48 UTC+00:00

Emil Ærøe Christensen

Bestyrelsesmedlem



DK MitID - 07080241-2329-430c-8f82-bf56903707d4

2025-01-15 12:50:23 UTC+00:00

Laura Ærøe Christensen

Bestyrelsesmedlem



DK MitID - 643b87da-19c5-4221-9df9-f618b88fdbba

2025-01-15 12:52:25 UTC+00:00

Bo Bødker

Registreret revisor



DK MitID - 5fa717af-2cbd-4709-8808-0966e7ce71a6

2025-01-15 13:08:15 UTC+00:00

Tommy Christensen

Dirigent



DK MitID - 2b0de313-3151-4089-8db7-455f30d3e3fb