

TLC EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. februar 2014

Niels Jørgen Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TLC Ejendomme ApS Gasværksvej 48A 9000 Aalborg
	Telefon: 9933 0940
	Hjemmeside: www.tlcejendomme.dk
	E-mail: tlc@96330940.dk
	CVR-nr.: 28 70 94 63
	Stiftet: 6. maj 2005
Direktion	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	Torben Lemb Christensen
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	
	Nykredit Bank A/S Østergade 30 9800 Hjørring
Advokat	
	HjulmandKaptain Badehusvej 16 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for TLC Ejendomme 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. februar 2014

Direktion

Torben Lemb Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i TLC Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TLC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 5. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Christian Brasholt Larsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom og anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2013 er der realiseret en omsætning på 61 mio. kr. og årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2014 forventes samme aktivitet og et resultat på niveau med 2013.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TLC Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-25 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depota.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

I varebeholdninger indgår afholdte omkostninger/forudbetalinger til udvikling af projektejendomme, der er beregnet for videresalg.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Udbytte

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		5.830.609	3.093.449
Personaleomkostninger.....	1	-1.249.249	-1.180.718
Andre driftsomkostninger.....		0	-72.000
Af- og nedskrivninger.....		-87.799	-92.750
DRIFTSRESULTAT.....		4.493.561	1.747.981
Andre finansielle indtægter.....		20.875	16.919
Andre finansielle omkostninger.....		-477.850	-337.746
RESULTAT FØR SKAT.....		4.036.586	1.427.154
Skat af årets resultat.....	2	-1.005.736	-376.025
ÅRETS RESULTAT.....		3.030.850	1.051.129
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		49.200	100.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	200.000
Overført resultat.....		2.981.650	751.129
I ALT.....		3.030.850	1.051.129

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		415.224	280.500
Indretning af lejede lokaler.....		101.930	0
Materielle anlægsaktiver.....		517.154	280.500
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	500.000
Lejededpositum.....		31.725	20.000
Finansielle anlægsaktiver.....		31.725	520.000
ANLÆGSAKTIVER.....		548.879	800.500
Projektudvikling til vidresalg.....		638.500	0
Varebeholdninger.....		638.500	0
Tilgodehavender fra salg.....		10.904.637	5.806.640
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		0	436.430
Andre tilgodehavender.....		0	300.000
Tilgodehavender.....		10.904.637	6.543.070
Likvider.....		5.062.342	7.835.481
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.605.479	14.378.551
AKTIVER.....		17.154.358	15.179.051
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.095.001	1.113.351
Forslag til udbytte.....		49.200	100.000
EGENKAPITAL.....	3	4.269.201	1.338.351
Hensættelse til udskudt skat.....		471.813	8.250
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		471.813	8.250
Modtagne forudbetalinger vedr. igangv. arbejder.....		686.969	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.511.868	11.437.310
Selskabsskat.....		424.175	376.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		23.432	21.621
Anden gæld.....		2.766.900	1.497.119
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.413.344	13.832.450
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.413.344	13.832.450
PASSIVER.....		17.154.358	15.179.051
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	1.175.863	1.159.324	
Pensioner	29.066	0	
Andre omkostninger til social sikring	33.267	16.438	
Andre personaleomkostninger	11.053	4.956	
	1.249.249	1.180.718	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	542.173	376.400	
Regulering af udskudt skat	463.563	-375	
	1.005.736	376.025	

Egenkapital
3

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	1.113.351	100.000	1.338.351
Betalt udbytte			-100.000	-100.000
Forslag til årets resultatdisponering		2.981.650	49.200	3.030.850
Egenkapital 31. december 2013	125.000	4.095.001	49.200	4.269.201

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv.
4

Selskabet har påtaget sig garantiforpligtelser, som omfatter sædvanlig branchebestemt 5 års afhjælpningsperiode for fejl og mangler ved udført arbejde samt håndværkeransvar.

Huslejekontrakt

Selskabet har indgået en lejekontrakt på lokalerne Gasværksvej 48 A, hvor der er seks måneders opsigelse. Den månedlige huslejeoplygtelse udgør 13 tkr. Lejemålet kan dog tidligst opsiges til fraflytning pr. 1. august 2016.

Leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler vedrørende leje af kopimaskine:

Restløbetid 15 måneder med en ydelse på 2 tkr. pr. måned.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5

Selskabet har stillet indestående på sikringskonto / deponeringskonti 1.799 tkr. til sikkerhed for bygherre.

Selskabets pengeinstitut har på statustidspunkt udstedt arbejds- og betalingsgarantier på 6.126 tkr.