

TLC EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2013

Christian Brasholt Larsen

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.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TLC Ejendomme ApS Sjællandsgade 80 9000 Aalborg
	Telefon: 99333 0940
	Telefax: 9933 0970
	Hjemmeside: www.tlcejendomme.dk
	E-mail: tlc@96330940.dk
	CVR-nr.: 28 70 94 63
Direktion	Stiftet: 6. maj 2005
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	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 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2013

Direktion

Torben Lemb Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i TLC Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for TLC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Udlånet er tilbagebetalt i 2012.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ved udlodning af ekstraordinært udbytte i årets løb, ikke har udarbejdet mellembalance i henhold til Selskabslovens § 183 stk. 3, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 23. maj 2013

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 2012 er der realiseret en omsætning på 64 mio. kr. og årets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2013 forventes samme aktivitet og et resultat på niveau med 2011.

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 2012 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 %

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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 nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		3.093.449	5.192.903
Personaleomkostninger.....	1	-1.180.718	-567.714
Andre driftsomkostninger.....		-72.000	-45.500
Af- og nedskrivninger.....		-92.750	-70.053
DRIFTSRESULTAT.....		1.747.981	4.509.636
Andre finansielle indtægter.....	2	16.919	100.550
Andre finansielle omkostninger.....		-337.746	-987.393
RESULTAT FØR SKAT.....		1.427.154	3.622.793
Skat af årets resultat.....	3	-376.025	-880.278
ÅRETS RESULTAT.....		1.051.129	2.742.515
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		100.000	350.000
Ekstraordinært udbytte.....		200.000	150.000
Overført resultat.....		751.129	2.242.515
I ALT.....		1.051.129	2.742.515

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		280.500	207.000
Materielle anlægsaktiver.....		280.500	207.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	4	500.000	130.000
Lejedefinitum.....		20.000	20.000
Finansielle anlægsaktiver.....		520.000	150.000
ANLÆGSAKTIVER.....		800.500	357.000
Tilgodehavender fra salg.....		5.806.640	7.684.375
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		436.430	0
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	5	0	496.356
Andre tilgodehavender.....		300.000	0
Tilgodehavender.....		6.543.070	8.180.731
Likvider.....		7.835.481	295.363
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.378.551	8.476.094
AKTIVER.....		15.179.051	8.833.094
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.113.351	362.222
Forslag til udbytte.....		100.000	350.000
EGENKAPITAL.....	6	1.338.351	837.222
Hensættelse til udskudt skat.....		8.250	8.625
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		8.250	8.625
Modtagne forudbetalinger.....		500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.437.310	5.536.658	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	125.000	
Selskabsskat.....	376.400	709.225	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	21.621	0	
Anden gæld.....	1.497.119	1.616.364	
Kortfristede gældsforpligtelser.....	13.832.450	7.987.247	
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	13.832.450	7.987.247	
PASSIVER.....		15.179.051	8.833.094
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	1.159.324	563.050	
Andre omkostninger til social sikring.....	16.438	1.963	
Andre personaleomkostninger.....	4.956	2.701	
	1.180.718	567.714	
 Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter i øvrigt.....	16.919	100.550	
	16.919	100.550	
 Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	376.400	707.650	
Regulering af udskudt skat.....	-375	171.053	
Andel af skat i dattervirksomheder.....	0	1.575	
	376.025	880.278	
 Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Tilgang		500.000	
Kostpris 31. december 2012.....		500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		500.000	
 Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Centervej 2 Høng ApS.....	500.000	0	100
	500.000	0	
 Tilgodehavende hos ledelsen og ejere			5
Tilgodehavender hos direktionen med i alt 0 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9 %, p.t. svarende til ca. 9,5 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Udlånet er tilbagebetalt pr. 31. december 2012.			

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	362.222	350.000	837.222
Betalt udbytte.....			-550.000	-550.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		751.129	300.000	1.051.129
Egenkapital 31. december 2012.....	125.000	1.113.351	100.000	1.338.351

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv.

7

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Endvidere hæfter selskabet solidarisk for nuværende samt fremtidige indeholdelser af udbytteskatter mv. for selskaber omfattet af sambeskatningen.

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 Sjællandsgade 80, hvor der er tre måneders opsigelse. Den månedlige huslejeoplygtelse udgør 5 tkr.

Leasing

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

Restløbetid 27 måneder med en ydelse på 2 tkr. pr. måned.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Selskabet har overfor Dronninglund Sparekasse givet håndpant i indestående på sikringskonto. Saldoen pr. 31. december 2012 udgør i alt 24 tkr. Endvidere er deponeringskonto på 2.250 tkr. stillet til sikkerhed for bygherre.

Selskabet har på statustidspunkt en betalingsgaranti på 284 tkr. vedrørende projekt Gelsted samt en betalingsgaranti på 850 tkr. overfor Holbæk Kommune.

Selskabets pengeinstitut har udstedt arbejdsgarantier på 3.120 tkr.