



TLC Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 70 94 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2015.

Torben Lemb Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for TLC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. marts 2015

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 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at der pågår forhandlinger med selskabets kreditformidlere om finansiering af fremtidige projekter. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at disse forhandlinger falder på plads. Udfaldet af forhandlingerne forventes først at foreligge om 1 - 2 måneder. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat at forhandlingerne falder på plads, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 23. marts 2015

Kvist & Jensen, Aalborg

statsautoriserede revisorer A/S

Jens Aaen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TLC Ejendomme ApS Gasværksvej 48A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 70 94 63
	Stiftet: 6. maj 2005
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Lemb Christensen
Revision	Kvist & Jensen, Aalborg, statsautoriserede revisorer A/S
Modervirksomhed	LEMB HOLDING ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -772 t.kr. mod 5.831 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.317 t.kr. mod 3.031 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af enkelte projekter til videresalg ikke er realiseret i 2014, men først umiddelbart efter regnskabsårets afslutning. Der er således i starten af 2015 realiseret avance på projekter til videresalg på ca. 2,65 mio. kr. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 2.

Selskabet har for det kommende år en række projekter i pipeline og det forventes at disse vil bidrage væsentligt til selskabets positive udvikling. Der er i det forgangne år anvendt en del omkostninger på disse projekter, dels direkte omkostninger der er aktiveret på det enkelte projekt, men også indirekte omkostninger der er udgiftsført i årsregnskabet. Der pågår i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditformidlere om finansiering af disse projekter. Resultaterne forventes først at forreeligg i løbet af 1 - 2 måneder, og selskabets ledelse forventer at forhandlingerne falder positivt ud. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TLC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger 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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå 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.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TLC Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttotab	-772.035	5.830.730
3 Personaleomkostninger	-1.341.588	-1.249.368
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-249.194	-87.799
Driftsresultat	-2.362.817	4.493.563
Andre finansielle indtægter	10.672	20.875
4 Øvrige finansielle omkostninger	-652.839	-477.850
Resultat før skat	-3.004.984	4.036.588
Skat af årets resultat	688.363	-1.005.738
Årets resultat	-2.316.621	3.030.850
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	49.200
Overføres til overført resultat	0	2.981.650
Disponeret fra overført resultat	-2.316.621	0
Disponeret i alt	-2.316.621	3.030.850

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	702.689	415.224
5	Indretning lejede lokaler	92.664	101.930
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>795.353</u>	<u>517.154</u>
	Deposita	31.725	31.725
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>31.725</u>	<u>31.725</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>827.078</u>	<u>548.879</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	4.206.199	638.500
	Varebeholdninger i alt	<u>4.206.199</u>	<u>638.500</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	439.575	10.904.637
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.420	0
	Udskudte skatteaktiver	216.550	0
	Andre tilgodehavender	66.018	0
	Tilgodehavender i alt	<u>736.563</u>	<u>10.904.637</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.750.729</u>	<u>5.062.342</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.693.491</u>	<u>16.605.479</u>
	Aktiver i alt	<u>8.520.569</u>	<u>17.154.358</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	1.778.380	4.095.001
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	49.200
	Egenkapital i alt	1.903.380	4.269.201
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	471.813
	Hensatte forpligtelser i alt	0	471.813
Gældsforpligtelser			
	Kreditinstitutter i øvrigt	314.930	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	314.930	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	70.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	686.969
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	365.001	8.511.868
	Selskabsskat	0	424.175
	Anden gæld	5.867.258	2.790.332
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.302.259	12.413.344
	Gældsforpligtelser i alt	6.617.189	12.413.344
	Passiver i alt	8.520.569	17.154.358

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 **Eventualposter**11 **Nærtstående parter**

Noter

	2014	2013
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har for det kommende år en række projekter i pipeline og det forventes at disse vil bidrage væsentligt til selskabets positive udvikling. Der er i det forgangne år anvendt en del omkostninger på disse projekter, dels direkte omkostninger der er aktiveret på det enkelte projekt, men også indirekte omkostninger der er udgiftsført i årsregnskabet. Der pågår i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditformidlere om finansiering af disse projekter. Resultatet af disse forhandlinger forventes først at foreligge i løbet af 1 - 2 måneder, og selskabets ledelse forventer at forhandlingerne falder positivt ud.		
2. Efterfølgende begivenheder		
Som anført i ledelsesberetningen er resultatet påvirket af at enkelte projekter til videresalg ikke er realiseret i 2014, men først umiddelbart efter regnskabsårets afslutning. Blandt andet er et enkelt projekt realiseret med en avance på ca. 2,65 mio. kr. før skat.		
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.265.095	1.208.332
Pensioner	36.297	29.066
Andre omkostninger til social sikring	16.560	11.970
Personaleomkostninger i øvrigt	23.636	0
	1.341.588	1.249.368
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	652.839	477.850
	652.839	477.850

Noter**5. Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2014	537.074	111.196
Tilgang	644.854	0
Afgang	-330.000	0
Kostpris 31. december 2014	851.928	111.196
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	121.850	9.266
Årets afskrivninger	126.389	9.266
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-99.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	149.239	18.532
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	702.689	92.664

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014	125.000	125.000
	125.000	125.000

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2014	4.095.001	1.113.351
Årets overførte overskud eller underskud	-2.316.621	2.981.650
	1.778.380	4.095.001

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	0	49.200
	0	49.200

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 416 t.kr., er der givet pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 530 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har pr. 31. december 2014 stillet indestående på sikringskonto / deponeringskonti 995 tkr. til sikkerhed for bygherrer.

Selskabets pengeinstitut har på statustidspunkt udstedt arbejds- og betalingsgarantier på 6.010 tkr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

Selskabet har i indgået en lejekontrakt, hvor den samlede husleje-forpligtigelse udgør 78 tkr.

Operationel leasing

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

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

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

LEMB HOLDING ApS