

*TM Invest Kalundborg ApS
Højlandsvej 19
4400 Kalundborg*

CVR-nummer: 29510431

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2012*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/3 2013

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dirigent: Anders Baagland

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for TM Invest Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 22/3 2013

Direktion


Kenneth Melin


Anders Baagland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af TM Invest Kalundborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TM Invest Kalundborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 revisionen 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningens sidste afsnit, hvoraf fremgår, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen.

Ledelsen har heri anført de forhold, der medfører, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi er enige med ledelsen i, at årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holbæk, den 22. marts 2013

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret Revisionspartnerselskab



Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TM Invest Kalundborg ApS Højlandsvej 19 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 29 51 04 31 Stiftet: 1. april 2006 Hjemsted: Kalundborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kenneth Melin Anders Baagland
Pengeinstitut	Jyske Bank
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61,1 4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af finansiering, herunder ejendomsinvestering samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 16.898, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger ved årets begyndelse.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.655.556, og en egenkapital på kr. -171.105.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer en stabil udvikling med samme aktivitetsniveau som i indeværende regnskabsår.

Ledelsen bedømmer, at den fremtidige drift forsat vil være overskudsgivende og egenkapitalen kan blive reableret, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Det fornødne finansielle beredskab anses for at være til rådighed for selskabets aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for TM Invest Kalundborg ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

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

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen bedømmer, at den fremtidige drift vil være overskudsgivende og at egenkapitalen kan blive retableret, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der 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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 til 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
Nettoomsætning.....	759.850	763.312
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-212.911	-170.833
Andre eksterne omkostninger.....	-24.877	-27.932
BRUTTORESULTAT.....	522.062	564.547
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-78.981	-78.981
DRIFTSRESULTAT.....	443.081	485.566
Andre finansielle indtægter.....	0	157
Andre finansielle omkostninger.....	-393.218	-416.819
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....	49.863	68.904
3 Skat af årets resultat.....	-32.965	-41.654
ÅRETS RESULTAT.....	16.898	27.250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	16.898	27.250
DISPONERET I ALT.....	16.898	27.250

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
4 Grunde og bygninger	7.616.393	7.695.374
Materielle anlægsaktiver	7.616.393	7.695.374
ANLÆGSAKTIVER	7.616.393	7.695.374
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.778	0
Udskudt skatteaktiv	34.385	67.350
Tilgodehavender	39.163	67.350
OMSÆTNINGSAKTIVER	39.163	67.350
AKTIVER	7.655.556	7.762.724

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	-296.105	-313.003
5 EGENKAPITAL.....	-171.105	-188.003
Prioritetsgæld.....	5.495.000	5.495.000
Kreditinstitutter.....	1.978.595	2.076.805
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.473.595	7.571.805
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Kreditinstitutter.....	33.154	81.551
Modtagne forudbetalinger fra kunder	122.550	114.900
Anden gæld.....	97.362	82.471
Kortfristede gældsforpligtelser.....	353.066	378.922
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.826.661	7.950.727
PASSIVER	7.655.556	7.762.724
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2012	2011
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen bedømmer, at den fremtidige drift vil være overskudsgivende og at egenkapitalen kan blive retableret, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
Det fornødne finansielle beredskab anses for at være til rådighed for selskabets aktiviteter.		
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	78.981	78.981
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	78.981	78.981
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	32.965	41.650
Regulering af tidligere års skat	0	4
Skat af årets resultat i alt	32.965	41.654
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		8.090.341
Kostpris 31. december 2012		8.090.341
Af-/nedskrivninger, primo		-394.967
Årets af-/nedskrivninger		-78.981
Af-/nedskrivninger 31. december 2012		-473.948
Materielle anlægsaktiver i alt		7.616.393

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-313.003	16.898	-296.105
	<u>-188.003</u>	<u>16.898</u>	<u>-171.105</u>

Virksomhedskapitalen er opdelt i anparter à kr. 1.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.495.000	5.495.000	0	5.495.000
Kreditinstitutter.....	2.176.805	2.078.595	100.000	1.627.000
	<u>7.671.805</u>	<u>7.573.595</u>	<u>100.000</u>	<u>7.122.000</u>

7 Eventualposter mv.

Finansielle instrumenter:

Aftale om renteswap kr. 3.400.000 med udløb i 2027

Markedsværdi pr. 31. 12.2012 udgør kr. 1.446.139

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut stor kr. 7.622.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.616.393.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut.