



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

*TM Invest Kalundborg ApS  
Højlandsvej 19  
4400 Kalundborg*

*CVR-nummer: 29510431*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2013*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/4 2014

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent: Anders Baagland

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. april 2014

### 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 25. april 2014

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret Revisionspartnerselskab



Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kenneth Melin Anders Baagland
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank
<b>Revisor</b>	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. 55.591, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger ved årets begyndelse.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.563.814, og en egenkapital på kr. -115.514.

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 retableret 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 retableret, og aflægges 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 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 reableret, 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
Nettoomsætning.....	754.050	759.850
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-164.214	-212.911
Andre eksterne omkostninger.....	-28.085	-24.877
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>561.751</b>	<b>522.062</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-78.981	-78.981
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>482.770</b>	<b>443.081</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-392.794	-393.218
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b>89.976</b>	<b>49.863</b>
3 Skat af årets resultat.....	-34.385	-32.965
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>55.591</b>	<b>16.898</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	55.591	16.898
<b>DISPONERET I ALT.....</b>	<b>55.591</b>	<b>16.898</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013  
 AKTIVER

	2013	2012
4 Grunde og bygninger .....	7.537.412	7.616.393
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.537.412</b>	<b>7.616.393</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.537.412</b>	<b>7.616.393</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	26.402	4.778
Udskudt skatteaktiv .....	0	34.385
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>26.402</b>	<b>39.163</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>26.402</b>	<b>39.163</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.563.814</b>	<b>7.655.556</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013  
PASSIVER

	2013	2012
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	-240.514	-296.105
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-115.514</b>	<b>-171.105</b>
Prioritetsgæld .....	5.495.000	5.495.000
Kreditinstitutter .....	1.880.385	1.978.595
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.375.385</b>	<b>7.473.595</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	100.000	100.000
Kreditinstitutter .....	22.738	33.154
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	116.400	122.550
Anden gæld .....	64.805	97.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>303.943</b>	<b>353.066</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>7.679.328</b>	<b>7.826.661</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.563.814</b>	<b>7.655.556</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2013	2012
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen bedømmer, at den fremtidige drift vil være overskudsgivende og at egenkapitalen kan blive reableret, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
Det fornødne finansielle beredskab anses for at være til rådighed for selskabets aktiviteter.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	78.981	78.981
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>78.981</b>	<b>78.981</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	34.385	32.965
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>34.385</b>	<b>32.965</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		8.090.341
Kostpris 31. december 2013		8.090.341
Af-/nedskrivninger, primo .....		-473.948
Årets af-/nedskrivninger .....		-78.981
Af-/nedskrivninger 31. december 2013		-552.929
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>7.537.412</b>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-296.105	55.591	-240.514
	<u>-171.105</u>	<u>55.591</u>	<u>-115.514</u>

Virksomhedskapitalen er opdelt i anparter à kr. 1.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.495.000	5.495.000	0	5.002.343
Kreditinstitutter.....	2.078.595	1.980.385	100.000	1.527.000
	<u>7.573.595</u>	<u>7.475.385</u>	<u>100.000</u>	<u>6.529.343</u>

**7 Eventualposter mv.**

Finansielle instrumenter:

Aftale om renteswap kr. 3.400.000 med udløb i 2027

Markedsværdi pr. 31.12.2013 udgør kr. 1.038.719

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut stor kr. 7.522.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.537.412.

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.