



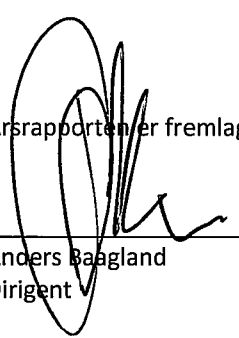
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## TM Invest Kalundborg ApS

CVR-nr. 29510431

### Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2015.



---

Anders Baagland  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for TM Invest Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 11. maj 2015

Direktionen

  
Kennet Melin

  
Anders Baagland

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i TM Invest Kalundborg ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TM Invest Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4 og ledelsesberetningen i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen har 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 11. maj 2015

#### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab



Vibeke Hundevad

Partner, registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TM Invest Kalundborg ApS  
Højlandsvej 19  
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune: Kalundborg  
CVR-nummer: 29510431  
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

### Direktion

Kennet Melin  
Anders Baagland

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Revision

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 4 i årsregnskabet.

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

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer en stabil udvikling med samme aktivitetsniveau som i indeværende regnskabsår. Ledelsen bedømmer, at den fremtidige drift fortsat 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

---

Årsrapporten for TM Invest Kalundborg ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 år

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 resultatopførelsen over låneperioden.

Gæld måles til nominel værdi.

| Note | <b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b> | 2014<br>DKK     | 2013<br>1.000 DKK |
|------|---|-----------------|-------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>510.029</b>  | <b>562</b>        |
|      | Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver            | 82.738          | 79                |
|      | <b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>   | <b>427.291</b>  | <b>483</b>        |
|      | Andre finansielle omkostninger                    | 390.173         | 393               |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>37.118</b>   | <b>90</b>         |
|      | Skat af årets resultat                            | 0               | 34                |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>37.118</b>   | <b>56</b>         |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                 |                   |
|      | Overført fra tidligere år                         | -240.515        | -296              |
|      | Årets resultat                                    | 37.118          | 56                |
|      | <b>Til disposition</b>                            | <b>-203.397</b> | <b>-241</b>       |
|      | Overført til næste år                             | -203.397        | -241              |
|      | <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-203.397</b> | <b>-241</b>       |

| Note | <b>Balance 31. december</b>           | 2014<br>DKK      | 2013<br>1.000 DKK |
|------|---------------------------------------|------------------|-------------------|
|      | <b>Aktiver</b>                        |                  |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                  |                  |                   |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |                  |                   |
| 1    | Grunde og bygninger                   | 7.514.431        | 7.537             |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>7.514.431</b> | <b>7.537</b>      |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>7.514.431</b> | <b>7.537</b>      |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>              |                  |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                |                  |                   |
|      | Andre tilgodehavender                 | 6.015            | 26                |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>6.015</b>     | <b>26</b>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>6.015</b>     | <b>26</b>         |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>7.520.447</b> | <b>7.564</b>      |

| Note | Balance 31. december                         | 2014<br>DKK      | 2013<br>1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver</b>                              |                  |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                           |                  |                   |
|      | Virksomhedskapital                           | 125.000          | 125               |
|      | Overført resultat                            | -203.397         | -241              |
| 2    | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-78.397</b>   | <b>-116</b>       |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |                  |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter               | 5.450.175        | 5.448             |
|      | Kreditinstitutter i øvrigt                   | 1.927.000        | 2.027             |
|      | Kortfristet del af langfristet gæld          | -100.000         | -100              |
| 3    | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>7.277.175</b> | <b>7.375</b>      |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                  |                   |
|      | Kortfristet del af langfristet gæld          | 100.000          | 100               |
|      | Kreditinstitutter i øvrigt                   | 18.530           | 23                |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 118.400          | 116               |
|      | Anden gæld                                   | 84.738           | 65                |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>321.668</b>   | <b>304</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>7.598.843</b> | <b>7.679</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>7.520.447</b> | <b>7.564</b>      |
| 4    | Usikkerheder om going concern                |                  |                   |
| 5    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                  |                   |
| 6    | Eventualposter m.v.                          |                  |                   |

| Noter | 2014 | 2013      |
|-------|------|-----------|
|       | DKK  | 1.000 DKK |

### 1 Grunde og bygninger

|                                  |                  |              |
|----------------------------------|------------------|--------------|
| Anskaffelsessum, primo           | 8.090.341        | 8.090        |
| Tilgang i årets løb              | 59.757           | 0            |
| Af-/nedskrivninger, primo        | -552.929         | -474         |
| Årets af-/nedskrivninger         | -82.738          | -79          |
| <b>Grunde og bygninger i alt</b> | <b>7.514.431</b> | <b>7.537</b> |

### 2 Egenkapital

|                     | Virksomheds-<br>kapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK   |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Saldo primo         | 125.000                        | -240.515                    | -115.515       |
| Årets resultat      | 0                              | 37.118                      | 37.118         |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>-203.397</b>             | <b>-78.397</b> |

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 6.070.752

### 4 Usikkerheder om going concern

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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut stor kr. 7.422.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.514.431.

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

## Noter

2014  
DKK

2013  
1.000 DKK

### 6 Eventualposter m.v.

Finansielle instrumenter:

Aftale om renteswap kr. 3.400.000 med udløb i 2027

Markedsværdi pr. 31.12.2014 udgør kr. 1.626.652