

TGM Invest ApS

CVR-nr. 30 55 51 39

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.06.13

Torben Mikkelsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

TGM Invest ApS
Industrivej 14
8450 Hammel
Telefon: 86 96 90 19
Telefax: 86 96 90 02
Hjemsted: Hammel
CVR-nr.: 30 55 51 39

Direktion

Torben Georg Mikkelsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

FS Finans I
Jyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for TGM Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 27. maj 2013

Direktionen

Torben Georg Mikkelsen

Til kapitalejeren i TGM Invest ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for TGM Invest ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 vores afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet, eller at der sker akkordering af gælden. Selskabet er på nuværende tidspunkt kunde i FS Finans I, der har bedt ledelsen finde et andet pengeinstitut. Det må på nuværende tidspunkt anses som meget usikkert, hvorvidt dette lykkes. Som følge heraf er der endvidere opstået væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets aktiver. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift, samt de foretagne værdiansættelser.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vor afkræftende konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Hobro, den 27. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af og investering i investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -11.500.463 mod DKK -4.951.447 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -11.410.873.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling er væsentlig påvirket af årets negative resultat samt usikkerheden om den fremtidige finansiering.

Selskabet er på nuværende tidspunkt bankkunde i FS Finans I, der har bedt ledelsen finde et andet pengeinstitut. I den forbindelse arbejdes der stadig på at få akkorde-ret en del af koncernens gæld.

Det forventes der kan findes en løsning, og den anvendte værdiansættelsesmetode af selskabets ejendomme er derfor uændret, idet det forventes, at hele koncernens likviditetsbehov løses i forbindelse med et bankskifte.

Som følge af den omtalte usikkerhed samt udviklingen efter statusdagen, vil selskabet stadig have behov for udvidelse af de eksisterende kreditfaciliteter, i takt med finansieringsbehovet eller en akkordering af gælden.

En manglende løsning af selskabets og koncernens kapital- og likviditetsproblemer vil medføre tab og nedskrivninger, der vil medføre en større negativ egenkapital af ikke uvæsentlig størrelse.

Der er ikke på tidspunkt for aflæggelse af årsrapporten nogen endelig afklaring af, hvorvidt den nødvendige likviditet kan fremskaffes eller om der kan findes en anden løsning af selskabets aktuelle finansieringsbehov, herunder en akkordering af gælden i forbindelse med et bankskifte. Det er stadig ledelsens forventning, at det vil lykkes, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2012 DKK	2011 DKK
	1.866.784	1.984.153
	-827.125	-989.136
	1.039.659	995.017
2	-107.389	-430.035
	932.270	564.982
	-166.026	-222.772
	-10.200.000	-4.765.845
	-131.406	-140.848
	-9.565.162	-4.564.483
3	6.865	3.661
4	-2.356.113	-1.926.625
	-2.349.248	-1.922.964
	-11.914.410	-6.487.447
5	413.947	1.536.000
	-11.500.463	-4.951.447
Forslag til resultatdisponering		
	-11.500.463	-4.951.447
	-11.500.463	-4.951.447

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	4.501.162	4.564.135
	Investeringsjendomme	33.600.000	43.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.984	122.175
6	Materielle anlægsaktiver i alt	38.121.146	48.486.310
	Andre tilgodehavender	18.898	18.611
	Finansielle anlægsaktiver i alt	18.898	18.611
	Anlægsaktiver i alt	38.140.044	48.504.921
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.030	104.196
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.749	16.044
	Tilgodehavende selskabsskat	175.947	0
	Andre tilgodehavender	0	4.225
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	87.670	18.324
	Periodeafgrænsningsposter	27.092	27.092
	Tilgodehavender i alt	376.488	169.881
	Likvide beholdninger	32.394	20.000
	Omsætningsaktiver i alt	408.882	189.881
	Aktiver i alt	38.548.926	48.694.802

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-11.535.873	-35.410
7	Egenkapital i alt	-11.410.873	89.590
	Hensættelser til udskudt skat	0	238.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	238.000
	Gæld til realkreditinstitutter	25.083.577	24.967.303
	Kreditinstitutter i øvrigt	17.596.997	16.771.811
	Anden gæld	584.566	539.189
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.265.140	42.278.303
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	495.000
	Gæld til kreditinstitutter	2.527.973	1.739.019
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	175.668	477.992
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.878.953	3.362.821
	Anden gæld	112.065	14.077
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.694.659	6.088.909
	Gældsforpligtelser i alt	49.959.799	48.367.212
	Passiver i alt	38.548.926	48.694.802

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0%

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets finansielle stilling er væsentlig påvirket af årets negative resultat samt usikkerheden om den fremtidige finansiering.

Selskabet er på nuværende tidspunkt bankkunde i FS Finans I, der har bedt ledelsen finde et andet pengeinstitut. I den forbindelse arbejdes der stadig på at få akkorderet en del af koncernens gæld.

Det forventes der kan findes en løsning, og den anvendte værdiansættelsesmetode af selskabets ejendomme er derfor uændret, idet det forventes, at hele koncernens likviditetsbehov løses i forbindelse med et bankskifte.

Som følge af den omtalte usikkerhed samt udviklingen efter statusdagen, vil selskabet stadig have behov for udvidelse af de eksisterende kreditfaciliteter, i takt med finansieringsbehovet eller en akkordering af gælden.

En manglende løsning af selskabets og koncernens kapital- og likviditetsproblemer vil medføre tab og nedskrivninger, der vil medføre en større negativ egenkapital af ikke uvæsentlig størrelse.

Der er ikke på tidspunkt for aflæggelse af årsrapporten nogen endelig afklaring af, hvorvidt den nødvendige likviditet kan fremskaffes eller om der kan findes en anden løsning af selskabets aktuelle finansieringsbehov, herunder en akkordering af gælden i forbindelse med et bankskifte. Det er stadig ledelsens forventning, at det vil lykkes, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2012	2011
	DKK	DKK

2. Personalemkostninger

Lønninger	104.859	425.315
Andre omkostninger til social sikring	810	3.510
Personalemkostninger i øvrigt	1.720	1.210
I alt	107.389	430.035

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.156	3.842
Øvrige finansielle indtægter	4.709	-181
I alt	6.865	3.661

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	215.004	179.111
Øvrige finansielle omkostninger	2.141.109	1.747.514
I alt	2.356.113	1.926.625

	2012 DKK	2011 DKK
5. Skatter		
Årets aktuelle skat	-175.947	0
Årets udskudte skat	-238.000	-1.536.000
I alt	-413.947	-1.536.000

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.11	4.627.969	45.646.332	845.849
Tilgang i året	862	0	0
Kostpris pr. 31.12.12	4.628.831	45.646.332	845.849
Opskrivninger pr. 31.12.11	0	-1.846.332	0
Opskrivninger i året	0	-10.200.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.12	0	-12.046.332	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	63.835	0	723.674
Afskrivninger i året	63.834	0	102.191
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	127.669	0	825.865
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	4.501.162	33.600.000	19.984

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	4.916.037
Betalt udbytte	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	-4.951.447
Saldo pr. 31.12.11	125.000	-35.410

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	125.000	-35.410
Forslag til resultatdisponering	0	-11.500.463
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-11.535.873

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	25.083.577	25.162.303
Kreditinstitutter i øvrigt	17.596.997	17.071.811
Anden gæld	584.566	539.189
I alt	43.265.140	42.773.303

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

10. Sikkerhedsstillelser

Ingen.

11. Nærtstående parter

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:		
Saldo pr. 31.12.11	18.324	82.912
Rente	4.709	-313
Indbetalt i årets løb	0	-64.275
Udbetalt i årets løb	64.638	0
Saldo pr. 31.12.12	87.671	18.324

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.