

# **TGM Nikkelvej 11 ApS**

CVR-nr. 31 42 55 49

## **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 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

---

---

**Selskabet**

---

TGM Nikkelvej 11 ApS  
Industrivej 14  
8450 Hammel  
Hjemsted: Favrskov  
CVR-nr.: 31 42 55 49

---

**Direktion**

---

Torben Georg Mikkelsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

FS Finans I  
Jydske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

TGM Holding ApS Favrskov

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for TGM Nikkelvej 11 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 Nikkelvej 11 ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for TGM Nikkelvej 11 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

**Forbehold***Grundlag for manglende 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.

### **Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

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 tilstrækkeligt 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 at eje og drive ejendommen Nikkelvej 11.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 534.681 mod DKK -1.910.101 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -933.383.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling er væsentlig påvirket af usikkerheden om den fremtidige finansiering i koncernen.

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. Selskabets tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed er derfor værdiansat til pålydende.

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 resultere i 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
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.294.738</b>	<b>1.292.291</b>
Ejendomsomkostninger	46.966	-130.193
Andre eksterne omkostninger	-7.073	-54.616
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.334.631</b>	<b>1.107.482</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4	-2.550.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.334.635</b>	<b>-1.442.518</b>
2 Andre finansielle indtægter	216.428	179.111
Andre finansielle omkostninger	-837.032	-813.694
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-620.604</b>	<b>-634.583</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>714.031</b>	<b>-2.077.101</b>
3 Skat af årets resultat	-179.350	167.000
<b>Årets resultat</b>	<b>534.681</b>	<b>-1.910.101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	534.681	-1.910.101
<b>I alt</b>	<b>534.681</b>	<b>-1.910.101</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.138.000	18.115.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.138.000</b>	<b>18.115.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.138.000</b>	<b>18.115.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.663	43.328
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.869.190	3.434.756
	Andre tilgodehavender	0	35.311
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	29.929	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.346
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.992.782</b>	<b>3.521.741</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>151.947</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.144.729</b>	<b>3.521.741</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.282.729</b>	<b>21.636.741</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.058.383	-1.593.064
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-933.383</b>	<b>-1.468.064</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	12.173.404	12.136.595
	Kreditinstitutter i øvrigt	9.781.254	9.505.546
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.954.658</b>	<b>21.642.141</b>
	Gæld til kreditinstitutter	375.422	659.739
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	461.589	521.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	152.755	281.376
	Selskabsskat	179.350	0
	Anden gæld	92.338	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.261.454</b>	<b>1.462.664</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.216.112</b>	<b>23.104.805</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.282.729</b>	<b>21.636.741</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

**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.

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.

**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.

### 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.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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.

### **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.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 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 usikkerheden om den fremtidige finansiering i koncernen.

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. Selskabets tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed er derfor værdiansat til pålydende.

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 resultere i 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. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	215.004	179.111
Øvrige finansielle indtægter	1.424	0
I alt	216.428	179.111

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	179.350	0
Årets udskudte skat	0	-167.000
I alt	179.350	-167.000

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	19.976.448
Tilgang i året	22.996
Kostpris pr. 31.12.12	19.999.444
Opskrivninger pr. 31.12.11	-1.861.448
Opskrivninger i året	4
Opskrivninger pr. 31.12.12	-1.861.444
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	18.138.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	317.037
Forslag til resultatdisponering	0	-1.910.101
Saldo pr. 31.12.11	125.000	-1.593.064

*Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12	125.000	-1.593.064
Forslag til resultatdisponering	0	534.681
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-1.058.383

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

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	12.173.404	12.136.595
Kreditinstitutter i øvrigt	9.781.254	9.505.546
I alt	21.954.658	21.642.141

**7. Eventualforpligtelser**

Ingen.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.137 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.11 udgør t.DKK 18.138.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 10.156.