

TGM Nikkelvej 11 ApS

CVR-nr. 31 42 55 49

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.14

Torben G. Mikkelsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 20

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 01.01.13 - 31.12.13 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 26. maj 2014

Direktionen

Torben Georg Mikkelsen

Til kapitalejeren i TGM Nikkelvej 11 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for TGM Nikkelvej 11 ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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 bortset fra, at. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 26. maj 2014

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 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -5.175.750 mod DKK 534.681 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.109.133.

Ledelsen finder årets resultat meget utilfredsstillende.

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	2013 DKK	2012 DKK
Lejeindtægter	1.406.911	1.294.738
Andre driftsindtægter	2.475	-36.810
Indtægter i alt	1.409.386	1.257.928
Ejendomsomkostninger	-306.878	46.966
Andre eksterne omkostninger	-42.413	-7.073
Bruttofortjeneste	1.060.095	1.297.821
Resultat før af- og nedskrivninger	1.060.095	1.297.821
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-5.388.000	4
Resultat af primær drift	-4.327.905	1.297.825
2 Andre finansielle indtægter	224.528	216.428
Andre finansielle omkostninger	-984.823	-800.222
Finansielle poster i alt	-760.295	-583.794
Resultat før skat	-5.088.200	714.031
3 Skat af årets resultat	-87.550	-179.350
Årets resultat	-5.175.750	534.681
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.175.750	534.681
I alt	-5.175.750	534.681

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.750.000	18.138.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	12.750.000	18.138.000
	Anlægsaktiver i alt	12.750.000	18.138.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.303	93.663
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.491.428	3.869.190
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	29.929
	Periodeafgrænsningsposter	6.250	0
	Tilgodehavender i alt	4.499.981	3.992.782
	Likvide beholdninger	277.121	151.947
	Omsætningsaktiver i alt	4.777.102	4.144.729
	Aktiver i alt	17.527.102	22.282.729

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-6.234.133	-1.058.383
5	Egenkapital i alt	-6.109.133	-933.383
	Gæld til realkreditinstitutter	12.170.929	12.173.404
	Kreditinstitutter i øvrigt	10.249.231	9.781.254
	Anden gæld	471.710	461.589
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.891.870	22.416.247
	Gæld til kreditinstitutter	421.267	375.422
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.779	152.755
	Selskabsskat	87.550	179.350
	Anden gæld	86.769	92.338
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	744.365	799.865
	Gældsforpligtelser i alt	23.636.235	23.216.112
	Passiver i alt	17.527.102	22.282.729

- 7 Eventualaktiver
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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**Lejeindtægter**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

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. 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.

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

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. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles 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 01.01.13 - 31.12.13 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.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	224.384	215.004
Øvrige finansielle indtægter	144	1.424

I alt	224.528	216.428
-------	---------	---------

3. Skatter

Årets aktuelle skat	87.550	179.350
---------------------	--------	---------

I alt	87.550	179.350
-------	--------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	19.999.444
Kostpris pr. 31.12.13	19.999.444
Opskrivninger pr. 31.12.12	-1.861.444
Opskrivninger i året	-5.388.000
Opskrivninger pr. 31.12.13	-7.249.444
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	12.750.000

Ved beregning af ejendommens markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er anvendte følgende satser:

Gennemsnitlig afkastprocent 6,75%.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 31.12.13 samt de forventede driftsomkostninger for 2014. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for ejendommen, der er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstandard.

Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Idet det forudsættes, at selskabets og koncernens likviditetsproblemer løses i forbindelse med et bankskifte er ejendommene værdiansat i lighed med tidligere år. Det vurderes, at afkastkravet er korrekt opgjort ud fra en forudsætning om fortsat drift, men det skal justeres væsentligt, såfremt der ikke kan findes en løsning på selskabets aktuelle finansielle situation.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
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

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	125.000	-1.058.383
Forslag til resultatdisponering	0	-5.175.750
Saldo pr. 31.12.13	125.000	-6.234.133

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

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	12.170.929	12.173.404
Kreditinstitutter i øvrigt	10.249.231	9.781.254
Anden gæld	471.710	461.589
I alt	22.891.870	22.416.247

7. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.DKK 1.594. Aktivet er for indeværende ikke aktiveret i årsrapporten, som følge af, at det ikke forventes anvendt indenfor 3 til 5 år.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.171 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev og skadeløsbrev i alt t.DKK 7.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrev og skadeløsbrev er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 10.670, samt til sikkerhed for koncernforbundne selskabers gæld til kreditinstitutter t.DKK 21.739.