



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registeret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS**

Skovalleen 48  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 12056737

## **Årsrapport 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. januar 2019

---

Jakob Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 25. januar 2019

**Direktion**

**Jakob Mikkelsen**

Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

\*Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

\*Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\*Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\*Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\*Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nyråd, den 25. januar 2019

### Totalrevision Vordingborg ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

### Kim Christensen

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS Skovalleen 48 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	12056737
Stiftelsesdato	1. marts 1988
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Jakob Mikkelsen, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Jakob Mikkelsen Holding ApS
<b>Revisor</b>	Totalrevision Vordingborg ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 udviser et resultat på kr. 213.035, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en balancesum på kr. 19.495.703, og en egenkapital på kr. 2.206.381.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret afholdt 2,2 mio.kr. til vedligeholdelse og forbedringer af en af selskabets beboelses-ejendomme. Der er indregnet forventet støtte efter Byfornyelsesloven på 550 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender og andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.179.004</b>	<b>1.572.703</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-313.560	-311.745
<b>Driftsresultat</b>		<b>865.444</b>	<b>1.260.958</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	177
Finansielle omkostninger	2	-499.436	-413.354
<b>Resultat før skat</b>		<b>366.008</b>	<b>847.781</b>
Skat af årets resultat	3	-152.973	-258.041
<b>Årets resultat</b>		<b>213.035</b>	<b>589.740</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		213.035	589.740
<b>Resultatdisponering</b>		<b>213.035</b>	<b>589.740</b>

**Balance 30. september 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	18.858.198	17.909.077
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.858.198</b>	<b>17.909.077</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.858.198</b>	<b>17.909.077</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.411	12.018
Andre tilgodehavender		582.194	47.191
Periodeafgrænsningsposter		34.900	34.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>637.505</b>	<b>93.409</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>426.551</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>637.505</b>	<b>519.960</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.495.703</b>	<b>18.429.037</b>

**Balance 30. september 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført resultat	6	2.006.381	1.793.346
<b>Egenkapital</b>		<b>2.206.381</b>	<b>1.993.346</b>
Gæld til kreditinstitutter		14.323.699	14.945.286
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>14.323.699</b>	<b>14.945.286</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		647.000	636.000
Gæld til banker		1.511.876	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.014	83.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.685	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		607.698	732.130
Periodeafgrænsningsposter		36.350	39.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.965.623</b>	<b>1.490.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.289.322</b>	<b>16.435.691</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.495.703</b>	<b>18.429.037</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Noter**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	177	
	<b>0</b>	<b>177</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.676	0	
Andre finansielle omkostninger	497.760	413.354	
	<b>499.436</b>	<b>413.354</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	152.973	258.041	
	<b>152.973</b>	<b>258.041</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	19.156.059	19.156.059	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.262.681	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.418.740</b>	<b>19.156.059</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-1.246.982	-935.237	
Årets nedskrivninger	-313.560	-311.745	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.560.542</b>	<b>-1.246.982</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.858.198</b>	<b>17.909.077</b>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	200.000	200.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.793.346	1.203.606	
Overført af årets resultat	213.035	589.740	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.006.381</b>	<b>1.793.346</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	14.323.699	647.000	12.300.000
	<b>14.323.699</b>	<b>647.000</b>	<b>12.300.000</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jakob Mikkelsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.645 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 18.858 t.kr.

Der er til sikkerhed for mellemværende med Lollands Bank deponeret følgende ejerpantebreve i selskabets ejendomme:

Søndergade 18, Nysted, nom. 450 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 2.128 t.kr.

Adelgade 24, Adelgade 37 og Gl. Torv 21, Nysted nom. 500 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 7.874 t.kr.

Gl. Torv 21, Nysted, nom. 450 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 1.011 t.kr.