



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS**

Højevej 30 - 32

4900 Nakskov

CVR-nr. 12056737

## **Årsrapport 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. december 2016

---

Jakob Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2015 - 30. september 2016 for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 15. december 2016

### **Direktion**

Jakob Mikkelsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Nyråd, den 15. december 2016

**Totalrevision Vordingborg ApS**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 19261735

Kim Christensen  
Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS Højevej 30 - 32 4900 Nakskov
CVR-nr.	12056737
Stiftelsesdato	1. marts 1988
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
<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 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 515.327, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 18.254.776, og en egenkapital på kr. 1.403.607.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i indeværende regnskabsår ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. 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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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**

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	3.568.000

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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 datterselskaber.

Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende 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**

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.494.298</b>	<b>1.106.443</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-311.745	-311.746
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.182.553</b>	<b>794.697</b>
Finansielle omkostninger	1	-430.000	-652.788
<b>Resultat før skat</b>		<b>752.553</b>	<b>141.909</b>
Skat af årets resultat	2	-237.226	-106.596
<b>Årets resultat</b>		<b>515.327</b>	<b>35.313</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		515.327	35.313
<b>Resultatdesponering</b>		<b>515.327</b>	<b>35.313</b>

**Balance 30. september 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	18.220.822	18.815.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.220.822</b>	<b>18.815.860</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.220.822</b>	<b>18.815.860</b>
Andre tilgodehavender		33.954	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.954</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	20.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>20.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.954</b>	<b>20.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.254.776</b>	<b>18.835.860</b>

**Balance 30. september 2016**

	Note	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	5	0	69.600
Overført resultat	6	1.203.607	618.680
<b>Egenkapital</b>		<b>1.403.607</b>	<b>888.280</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.691.322	12.619.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>11.691.322</b>	<b>12.619.034</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		625.000	593.000
Gæld til banker		3.246.871	3.720.543
Gæld til tilknyttede virksomheder		543.649	417.166
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		237.226	106.596
Anden gæld		507.101	491.241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.159.847</b>	<b>5.328.546</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.851.169</b>	<b>17.947.580</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.254.776</b>	<b>18.835.860</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.887	14.183
Andre finansielle omkostninger	410.113	638.605
	<u><b>430.000</b></u>	<u><b>652.788</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	237.226	106.596
	<u><b>237.226</b></u>	<u><b>106.596</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	19.439.352	19.156.059
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	283.293
Afgang i årets løb	-283.293	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>19.156.059</b></u>	<u><b>19.439.352</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-623.492	-311.746
Årets nedskrivninger	-311.745	-311.746
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-935.237</b></u>	<u><b>-623.492</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>18.220.822</b></u>	<u><b>18.815.860</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	200.000	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>200.000</b></u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	69.600	69.600
Årets afgang	-69.600	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>69.600</b></u>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	618.680	583.367
Årets tilgang	515.327	35.313
Reserve for opskrivning tilbageført	69.600	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>1.203.607</u></b>	<b><u>618.680</u></b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.691.322	625.000	9.432.000
	<b><u>11.691.322</u></b>	<b><u>625.000</u></b>	<b><u>9.432.000</u></b>

## 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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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 2.203 t.kr.

Adelgade 24, Nysted, nom. 250 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 2.667 t.kr.

Adelgade 37, Nysted, nom. 250 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 3.121 t.kr.

Gl. Torv 21, Nysted, nom. 450 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 1.041 t.kr.