



**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 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. januar 2018

---

Jakob Mikkelsen  
Dirigent

Nyråd Hovedgade 62, 1 | 4760 Vordingborg | Telefon 5537 2522 | [www.total-revision.dk](http://www.total-revision.dk) | [tr@total-revision.dk](mailto:tr@total-revision.dk)

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 10. januar 2018

### **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 2016 - 30. september 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

\*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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

\*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 10. januar 2018

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

Kim Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16181  
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 2016 - 30. september 2017
<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 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på kr. 589.740, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 18.429.037, og en egenkapital på kr. 1.993.346.

### **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 2016/17 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 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.

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 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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

### 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.572.703</b>	<b>1.494.298</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-311.745	-311.745
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.260.958</b>	<b>1.182.553</b>
Finansielle indtægter	1	177	0
Finansielle omkostninger	2	-413.354	-430.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>847.781</b>	<b>752.553</b>
Skat af årets resultat	3	-258.041	-237.226
<b>Årets resultat</b>		<b>589.740</b>	<b>515.327</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		589.740	515.327
<b>Resultatdisponering</b>		<b>589.740</b>	<b>515.327</b>

**Balance 30. september 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	17.909.077	18.220.822
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.909.077</b>	<b>18.220.822</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.909.077</b>	<b>18.220.822</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.018	0
Andre tilgodehavender		47.191	33.953
Periodeafgrænsningsposter		34.200	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>93.409</b>	<b>33.953</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>426.551</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>519.960</b>	<b>33.953</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.429.037</b>	<b>18.254.775</b>

**Balance 30. september 2017**

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført resultat	6	1.793.346	1.203.606
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.993.346</u></b>	<b><u>1.403.606</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		14.945.286	11.691.322
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>14.945.286</u></b>	<b><u>11.691.322</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		636.000	625.000
Gæld til banker		0	3.246.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.150	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	543.649
Anden gæld		736.255	697.427
Periodeafgrænsningsposter		39.000	46.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.490.405</u></b>	<b><u>5.159.847</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.435.691</u></b>	<b><u>16.851.169</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>18.429.037</u></b>	<b><u>18.254.775</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	177	0	
	<b>177</b>	<b>0</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	19.887	
Andre finansielle omkostninger	413.354	410.113	
	<b>413.354</b>	<b>430.000</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	258.041	237.226	
	<b>258.041</b>	<b>237.226</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	19.156.059	19.439.352	
Afgang i årets løb	0	-283.293	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.156.059</b>	<b>19.156.059</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-935.237	-623.492	
Årets nedskrivninger	-311.745	-311.745	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.246.982</b>	<b>-935.237</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.909.077</b>	<b>18.220.822</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	1.203.606	618.679	
Overført af årets resultat	589.740	515.327	
Overført fra reserve for opskrivning	0	69.600	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.793.346</b>	<b>1.203.606</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	14.945.286	636.000	9.432.000
	<b>14.945.286</b>	<b>636.000</b>	<b>9.432.000</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, 16.280 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 17.909 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 2.203 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.