

## Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS

Skovalleen 48  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 12056737

## Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. november 2021

---

Jakob Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 6  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 11 |
| Balance                                    | 12 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14 |
| Noter                                      | 15 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 19. november 2021

**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 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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.

Vordingborg, den 19. november 2021

### Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37121924

### Kim Christensen

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS<br>Skovalleen 48<br>4800 Nykøbing F                     |
| CVR-nr.              | 12056737  |
| Stiftelsesdato       | 1. marts 1988   |
| Hjemsted             | Guldborgsund  |
| Regnskabsår          | 1. oktober 2020 - 30. september 2021  |
| <b>Direktion</b>     | Jakob Mikkelsen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>       | Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab<br>Næstvedvej 2<br>4760 Vordingborg |
| Telefon              | 55381234  |
| E-mail               | vor@oernes.dk   |
| Hjemmeside           | www.oernes.dk   |
| CVR-nr.              | 37121924  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Lollands Bank A/S<br>Algade 52<br>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 2020 - 30. september 2021 udviser et resultat på kr. 609.676, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 17.898.564, og en egenkapital på kr. 3.588.796.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Jakob Mikkelsen Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.



## 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 | 2020/21<br>kr.   | 2019/20<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>1.722.892</b> | <b>1.383.360</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -342.111         | -341.621         |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>1.380.781</b> | <b>1.041.739</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 1    | 451              | 0                |
| Finansielle omkostninger                          | 2    | -498.675         | -454.288         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>882.557</b>   | <b>587.451</b>   |
| Skat af årets resultat                            | 3    | -272.881         | -208.207         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>609.676</b>   | <b>379.244</b>   |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                  |                  |
| Overført resultat                                 |      | 609.676          | 379.244          |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>609.676</b>   | <b>379.244</b>   |

**Balance 30. september 2021**

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 4    | 17.869.964        | 18.212.075        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>17.869.964</b> | <b>18.212.075</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>17.869.964</b> | <b>18.212.075</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                 | 4.781             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 309               |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                 | 58.514            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 28.600            | 37.200            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>28.600</b>     | <b>100.804</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>28.600</b>     | <b>100.804</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>17.898.564</b> | <b>18.312.879</b> |

**Balance 30. september 2021**

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 200.000           | 200.000           |
| Overført resultat   |      | 3.388.796         | 2.779.120         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>3.588.796</b>  | <b>2.979.120</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 10.900.925        | 13.577.934        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 5    | <b>10.900.925</b> | <b>13.577.934</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 534.000           | 689.000           |
| Gæld til banker   |      | 13.840            | 155.837           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 56.621            | 56.701            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 2.044.493         | 0                 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 272.881           | 208.207           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 487.008           | 646.080           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>3.408.843</b>  | <b>1.755.825</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>14.309.768</b> | <b>15.333.759</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>17.898.564</b> | <b>18.312.879</b> |
| Eventualforpligtelser   | 6    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 7    |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelsen

|                                       | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2020           | 200.000                        | 2.779.120                    | 2.979.120        |
| Årets resultat                        | 0                              | 609.676                      | 609.676          |
| <b>Egenkapital 30. september 2021</b> | <b>200.000</b>                 | <b>3.388.796</b>             | <b>3.588.796</b> |

Noter

|   | <u>2020/21</u>                 | <u>2019/20</u>                   |                                |
|---|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>                               |                                |                                  |                                |
| Andre finansielle indtægter   | 451                            | 0                                |                                |
|   | <b>451</b>                     | <b>0</b>                         |                                |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                                  |                                |                                  |                                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 44.493                         | 0                                |                                |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 454.182                        | 454.288                          |                                |
|   | <b>498.675</b>                 | <b>454.288</b>                   |                                |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                    |                                |                                  |                                |
| Aktuel skat   | 272.881                        | 208.207                          |                                |
|   | <b>272.881</b>                 | <b>208.207</b>                   |                                |
|   | <b>2021</b>                    | <b>2020</b>                      |                                |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>                                       |                                |                                  |                                |
| Kostpris primo  | 20.455.441                     | 20.423.038                       |                                |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                          | 0                              | 32.403                           |                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>20.455.441</b>              | <b>20.455.441</b>                |                                |
| Af- og nedskrivninger primo   | -2.243.366                     | -1.901.745                       |                                |
| Årets nedskrivninger  | -342.111                       | -341.621                         |                                |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                                 | <b>-2.585.477</b>              | <b>-2.243.366</b>                |                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <b>17.869.964</b>              | <b>18.212.075</b>                |                                |
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>                           |                                |                                  |                                |
|   | <b>Restgæld<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                                      | 10.900.925                     | 534.000                          | 12.140.000                     |
|   | <b>10.900.925</b>              | <b>534.000</b>                   | <b>12.140.000</b>              |

## Noter

### 6. 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.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.434 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 17.870 t.kr.

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

Søndergade 18, Nysted, nom. 450 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 2.049 t.kr.

Adelgade 24, Adelgade 37 og Gl. Torv 21, Nysted nom. 500 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 7.447 t.kr.

Gl. Torv 21, Nysted, nom. 450 t.kr., regnskabsmæssig værdi udgør 966 t.kr.