



TOTALREVISION - VORDINGBORG ApS

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR. nr. 1926 1735

Kim Christensen

Registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer

C.M. Mikkelsen Ejendomsselskab ApS

Algade 79
4760 Vordingborg

CVR-nr. 29175284

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. november 2017

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 2016 - 30. september 2017 for C.M. Mikkelsen Ejendomsselskab 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 23. november 2017

Direktion

Jakob Mikkelsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i C.M. Mikkelsen Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.M. Mikkelsen Ejendomsselskab 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 23. november 2017

Totalrevision Vordingborg ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

Kim Christensen

Registreret revisor

MNE-nr. 16181

medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C.M. Mikkelsen Ejendomsselskab ApS Algade 79 4760 Vordingborg
CVR-nr.	29175284
Stiftelsesdato	11. november 2005
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Jakob Mikkelsen, Direktør
Moderselskab	Jakob Mikkelsen Holding ApS
Revisor	Totalrevision Vordingborg ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735
Pengeinstitut	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. 410.640, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 12.424.310, og en egenkapital på kr. 4.070.752.

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 C.M. Mikkelsen Ejendomsselskab ApS for 2016/17 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.

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 administration og lokaler.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

Bygninger: 50 år - scrapværdi 0

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-20 år - scrapværdi 0

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal 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.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Realkreditlån som er optaget i tidligere regnskabsår måles til lånets nominelle restgæld.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		973.772	935.600
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-196.906	-196.906
Driftsresultat		776.866	738.694
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		302	7.550
Finansielle indtægter	1	20	0
Finansielle omkostninger	2	-196.302	-215.676
Resultat før skat		580.886	530.568
Skat af årets resultat	3	-170.246	-159.172
Årets resultat		410.640	371.396
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		410.640	371.396
Resultatdisponering		410.640	371.396

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	12.338.534	12.531.492
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	35.868	39.816
Materielle anlægsaktiver		12.374.402	12.571.308
Anlægsaktiver		12.374.402	12.571.308
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.852	7.550
Periodeafgrænsningsposter		20.800	0
Tilgodehavender		28.652	7.550
Likvide beholdninger		21.256	623.893
Omsætningsaktiver		49.908	631.443
Aktiver		12.424.310	13.202.751

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.381.250	1.381.250
Overført resultat	7	2.564.502	2.153.862
Egenkapital		4.070.752	3.660.112
Hensættelser til udskudt skat		7.890	8.758
Hensatte forpligtelser		7.890	8.758
Gæld til kreditinstitutter		7.118.300	7.494.942
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.118.300	7.494.942
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		376.000	372.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.066	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.036	1.055.095
Anden gæld		573.766	571.344
Periodeafgrænsningsposter		42.500	30.500
Kortfristede gældsforpligtelser		1.227.368	2.038.939
Gældsforpligtelser		8.345.668	9.533.881
Passiver		12.424.310	13.202.751
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	20	0
	<u>20</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	16.754	39.104
Andre finansielle omkostninger	179.548	176.572
	<u>196.302</u>	<u>215.676</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	171.114	158.290
Regulering af udskudt skat	-868	882
	<u>170.246</u>	<u>159.172</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	13.110.366	13.110.366
Kostpris ultimo	<u>13.110.366</u>	<u>13.110.366</u>
Af- og nedskrivninger primo	-578.874	-385.916
Årets afskrivninger	-192.958	-192.958
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-771.832</u>	<u>-578.874</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.338.534</u>	<u>12.531.492</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	78.967	78.967
Kostpris ultimo	<u>78.967</u>	<u>78.967</u>
Af- og nedskrivninger primo	-39.151	-35.203
Årets afskrivninger	-3.948	-3.948
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-43.099</u>	<u>-39.151</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.868</u>	<u>39.816</u>
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Saldo primo	2.153.862	1.782.466
Overført af årets resultat	410.640	371.396
Saldo ultimo	<u>2.564.502</u>	<u>2.153.862</u>

Noter

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.118.300	376.000	5.574.000
	7.118.300	376.000	5.574.000

9. 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.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.494 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 12.338 t.kr.

Der er til sikkerhed for mellemværende med Lollands Bank A/S deponeret ejerpantebrev på 3.000 t.kr. i ejendommen Algade 79A, 4760 Vordingborg, matr. nr. 37a. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 12.338 t.kr.