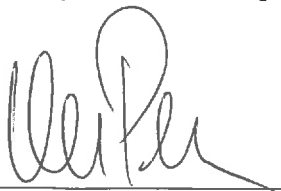


Mikelo Ejendomsinvest ApS
Grenåvej 629
8541 Skødstrup
CVR-nr. 33040830

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.12.2016

Dirigent



Navn: Ole Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2016	2
Balance pr. 31.08.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2016	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Mikelo Ejendomsinvest ApS
Grenåvej 629
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 33040830

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.08.2016

Direktion

Ole Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.08.2016 for Mikelo Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.08.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 07.12.2016

Direktion



Ole Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Mikelo Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mikelo Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.08.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.08.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

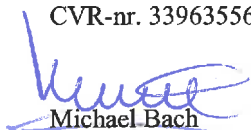
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 07.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Michael Bach
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 452 t.kr., hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende. Selskabets resultat er positivt påvirket af, at selskabet har afhændet en af deres ejendomme i regnskabsåret.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt og negativt påvirket af det indregnede sikringsinstrument. Egenkapitalen forventes genetableret gennem indtjening i de kommende regnskabsår og om nødvendigt ved indskud af ny kapital fra de koncernforbundne selskaber.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har i regnskabsåret omlagt deres regnskabsperiode til 01.09-31.08. Dette betyder at regnskabet er aflagt fra perioden 01.01.2016-31.08.2016, der er derfor ikke direkte sammenlignelighed, da sidste års regnskabsperiode var 12 måneder, mod 8 måneder i regnskabsåret.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter samt administrationsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets danske moderselskab og dets andet datterselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		469.922	532.839
Af- og nedskrivninger	1	<u>359.725</u>	<u>(130.688)</u>
Driftsresultat		829.647	402.151
Andre finansielle indtægter		827	1.445
Andre finansielle omkostninger		<u>(262.334)</u>	<u>(451.756)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		568.140	(48.160)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(116.167)</u>	<u>57.806</u>
Årets resultat		<u>451.973</u>	<u>9.646</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>451.973</u>	<u>9.646</u>
		<u>451.973</u>	<u>9.646</u>

Balance pr. 31.08.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>10.248.734</u>	<u>12.137.009</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.248.734</u>	<u>12.137.009</u>
Anlægsaktiver		<u>10.248.734</u>	<u>12.137.009</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>175.985</u>	<u>135.473</u>
Tilgodehavender		<u>175.985</u>	<u>135.473</u>
Likvide beholdninger		<u>3.605</u>	<u>9.575</u>
Omsætningsaktiver		<u>179.590</u>	<u>145.048</u>
Aktiver		<u>10.428.324</u>	<u>12.282.057</u>

Balance pr. 31.08.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(228.812)	(558.089)
Egenkapital		(148.812)	(478.089)
Udskudt skat		442.896	377.865
Hensatte forpligtelser		442.896	377.865
Gæld til realkreditinstitutter		6.559.093	8.000.367
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.559.093	8.000.367
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	400.836	390.394
Bankgæld		1.590.594	1.847.738
Skyldig selskabsskat		35.760	0
Anden gæld		1.547.957	2.134.262
Periodeafgrænsningsposter		0	9.520
Kortfristede gældsforpligtelser		3.575.147	4.381.914
Gældsforpligtelser		10.134.240	12.382.281
Passiver		10.428.324	12.282.057
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(558.089)	(478.089)
Værdireguleringer	0	(122.696)	(122.696)
Årets resultat	0	451.973	451.973
Egenkapital ultimo	80.000	(228.812)	(148.812)

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	88.275	130.688
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(448.000)	0
	<u>(359.725)</u>	<u>130.688</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	70.367	0
Ændring af udskudt skat	45.800	(37.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(22.806)
Effekt af ændrede skattesatser	0	2.000
	<u>116.167</u>	<u>(57.806)</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	400.836	390.394	6.559.093	5.219.595
	<u>400.836</u>	<u>390.394</u>	<u>6.559.093</u>	<u>5.219.595</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Mikelo Ejendomsinvest ApS' engagement med Djurslands Bank A/S er følgende deponeret i sikkerhedsdepot:

	<u>kr.</u>
Ejerpantebrev med pant i ejendommen, Grenåvej 629	7.500.000
Ejerpantebrev med pant i ejendommen, Grenåvej 629	1.100.000
Ejerpantebrev med pant i ejendommen, Åhusene 4, 8. 4.	500.000

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	10.248.734
--	------------

Selskabet har kautioneret for Mikelo A/S' mellemværende med selskabets bankforbindelse.

Mellemværendet udgør 6.934 t.kr. pr. 31.08.2016.