

*Ejendomsselskabet Miklagaard ApS
Bækkebrovej 23
3220 Tisvildeleje*

CVR-nr: 36 05 11 59

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. marts 2018

Bilal Tüfekci
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Påtegninger

Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	6

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Miklagaard ApS Bækkebrovej 23 3220 Tisvildeleje
	CVR-nr.: 36 05 11 59 Stiftet: 23. juli 2014 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Bilal Tüfekci
Pengeinstitut	Nykredit Bank
Revisor	Kongevejens Revision Registreret Revisions ApS Saunte Bygade 44D 3100 Hornbæk

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive landbrugsejendommen Miklagaard, matr.nr. 5-a og 3-m Tibirke by, Tibirke.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/2017 udviser et resultat på kr. 140.883 og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.990.060.

Der er i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud fra tidligere moderselskab. Dette har påvirket egenkapitalen positivt med kr. 1.696.962.

De kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne med kr. 1.318.700. Dette sammen med en i forvejen stram likviditet gør at der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Ledelsen forventer, at dette vil ske og der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Selskabets ledelse har stillet forslag til udlodning af udbytte med i alt kr. 134.247. Udbytte består dels selskabets fordring på den daglige ledelse kr. 97.118 og dels et kontant udbytte på kr. 37.129.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Miklagaard 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 perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 20. marts 2018

Direktion

Bilal Tüfekci

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Miklagaard ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Miklagaard ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Oplysninger vedrørende ledelsesansvar

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk.1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har ikke i årets løb opgjort og indberettet moms korrekt og rettidigt. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hornbæk, den 20. marts 2018

Kongevejens Revision

Registreret Revisions ApS

CVR-nr.: 25273621

René Friis Rasmussen
Registreret revisor - FSR danske revisorer
mne15471

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Miklagaard ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Brugstid

Bygninger

20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	465.377	192.152
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	183.034-	146.022-
DRIFTSRESULTAT	282.343	46.130
Andre finansielle indtægter	5.144	200
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	84.966-
Andre finansielle omkostninger	101.204-	106.568-
RESULTAT FØR SKAT	186.283	145.204-
2 Skat af årets resultat.....	45.400-	30.662
ÅRETS RESULTAT	140.883	114.542-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	134.247	0
Overført resultat	6.636	114.542-
DISPONERET I ALT	140.883	114.542-

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger	6.947.797	7.011.737
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	17.547	1
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	6.965.344	7.011.738
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	6.965.344	7.011.738
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.510	40.545
Andre tilgodehavender	0	73.842
Udskudt skatteaktiv	0	35.181
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	97.118	0
Periodeafgrænsningsposter.....	9.735	10.706
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	115.363	160.274
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	8.062	22.464
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	123.425	182.738
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	7.088.769	7.194.476
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital.....	250.000	250.000
Overført resultat.....	1.605.813	97.785-
Forslag til udbytte for regnskabsåret	134.247	0
5 EGENKAPITAL	1.990.060	152.215
Hensættelse til udskudt skat.....	10.219	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	10.219	0
Prioritetsgæld	3.498.665	3.689.079
Deposita	147.700	142.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.697.162
6 Langfristede gældsforpligtelser	3.646.365	5.528.741
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	190.000	190.000
Kreditinstitutter.....	0	459.122
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.599	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	842.298	778.442
Gæld til tilknyttede virksomheder	320.740	83.383
Anden gæld.....	75.488	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.573
Kortfristede gældsforpligtelser	1.442.125	1.513.520
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.088.490	7.042.261
PASSIVER	7.088.769	7.194.476

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2016/17

2015/16

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet de kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne med tkr. 1.319 og likviditeten er stram.

Det kan medføre at virksomheden ikke kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder uden tilsagn om yderligere likviditet fra tredje mand. Der forhandles omkring dette i øjeblikket samtidig med forskellige omkostningsbesparende handlinger overvejes.

Det bedømmes, at forhandlingerne om yderligere likviditet ender positivt og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	45.400	30.662-
Skat af årets resultat i alt	45.400	30.662-

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	7.340.706	0
Tilgang i årets løb.....	118.996	17.643
Kostpris 30. september 2017	7.459.702	17.643
Af-/nedskrivninger, primo.....	328.970-	0
Årets af-/nedskrivninger	182.935-	96-
Af-/nedskrivninger 30. september 2017	511.905-	96-
Materielle anlægsaktiver i alt	6.947.797	17.547

NOTER

	2017	2016
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	97.118	0
	<u>97.118</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	<u>97.118</u>	<u>0</u>

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til selskabets direktion.

Lånet vil blive indfriet gennem udlodning af fordringen som udbytte.

Udlånet er forrentet med en gennemsnitlig rente på 10,00% p.a., hvilket har medført en rentetilskrivning på kr. 5.144.

	Primo	Koncerntilskud	Resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Selskabskapital.....	250.000	0	0	250.000
Overført resultat.....	97.785-	1.696.962	6.636	1.605.813
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	134.247	134.247
	<u>152.215</u>	<u>1.696.962</u>	<u>140.883</u>	<u>1.990.060</u>

Selskabskapitalen består af 5 anparter á nominelt kr. 50.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.879.079	3.688.665	190.000	2.729.286
Deposita.....	142.500	147.700	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.697.162	0	0	0
	<u>5.718.741</u>	<u>3.836.365</u>	<u>190.000</u>	<u>2.729.286</u>

NOTER

2017

2016

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser udover de for branchen normale.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 4.200.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. balancedagen kr. 6.947.797.