

# Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

Egevej 22

6200 Aabenraa

CVR-nr. 36924845

## Årsrapport for 2015

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2016

---

Thomas Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsepåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS**

## **Ledelsepåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 11. marts 2016

### **Direktion**

Thomas Mikkelsen  
Direktør

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. marts 2016

#### **CURA revision**

#### **Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen, cand.merc.aud.

Registreret revisor

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS Egevej 22 6200 Aabenraa
<b>CVR-nr.</b>	36924845
<b>Stiftelsesdato</b>	15. juni 2015
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Thomas Mikkelsen, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C CVR-nr.: 34330042
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hede & Tychsen Vestergade 3 6520 Toftlund
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Østergade 8 6230 Rødekro

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 99.017, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 6.688.728, og en egenkapital på kr. 2.338.280.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## 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 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### 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	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/ -tab</b>		<b>360.526</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-115.407
<b>Driftsresultat</b>		<b>245.119</b>
Finansielle indtægter	1	648
Finansielle omkostninger	2	-157.578
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.189</b>
Skat af årets resultat	3	10.828
<b>Årets resultat</b>		<b>99.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200
Overført resultat		-2.183
		<b>99.017</b>

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		6.542.902
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.542.902</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.542.902</u>
Tilgodehavende selskabsskat		3.273
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		24
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.297</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>142.529</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>145.826</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.688.728</u>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	4	50.000
Overkurs ved emission	5	0
Overført resultat	6	2.187.080
Udbytte for regnskabsåret	7	101.200
<b>Egenkapital</b>		<b>2.338.280</b>
Hensættelser til udskudt skat		529.496
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>529.496</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.711.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.711.086</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		134.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.122
Anden gæld		25.760
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		842.616
Periodeafgrænsningsposter		3.000
Deposita		100.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.109.866</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.820.952</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.688.728</b>
Eventualforpligtelser	9	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10	

## Noter

	<b>2015</b>		
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	648		
	<u>648</u>		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	157.578		
	<u>157.578</u>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	20.703		
Regulering af udskudt skat	-31.531		
	<u>-10.828</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000		
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>		
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.			
<b>5. Overkurs ved emission</b>			
Saldo primo	2.189.263		
Årets afgang	-2.189.263		
<b>Saldo ultimo</b>	<u>0</u>		
<b>6. Overført resultat</b>			
Årets afgang	-2.183		
Omposteret fra overkurs ved emission	2.189.263		
<b>Saldo ultimo</b>	<u>2.187.080</u>		
<b>7. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Årets tilgang	101.200		
<b>Saldo ultimo</b>	<u>101.200</u>		
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.711.086	134.000	2.102.000
	<u>2.711.086</u>	<u>134.000</u>	<u>2.102.000</u>

## Noter

### 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 Thomas Mikkelsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve på nom. kr. 1.200.000 i ejendommen Hovedgaden 32, 6230 Rødekro, nom. kr. 1.051.000 i ejendommen Egevej 22, 6200 Aabenraa, og nom. kr. 923.000 i ejendommen Håndværkervej 5, 6600 Vejen.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve på nom. kr. 1.000.000 i ejendommen Hovedgaden 32, 6230 Rødekro, nom. kr. 600.000 i ejendommen Egevej 22, 6200 Aabenraa, og nom. kr. 376.000 i ejendommen Håndværkervej 5, 6600 Vejen.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 6.542.902.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Thomas Mikkelsen (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-052743206742

IP: 95.154.17.128

14-03-2016 kl. 05:38:54 UTC

NEM ID 

## Thomas Olesen (CPR valideret)

registreret revisor

På vegne af: Cura Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-797068337071

IP: 195.249.104.93

14-03-2016 kl. 08:27:12 UTC

NEM ID 

## Thomas Mikkelsen (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-052743206742

IP: 95.154.17.128

14-03-2016 kl. 13:05:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0W6T7-OSPEC-NLLOZ-O3A0V-JPJ3-W06SH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>