

Mikema Ejendom A/S

Nybovej 27, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 61 70 70

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Kenneth Tang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Mikema Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 30. maj 2016

Direktion

Kenneth Tang

Bestyrelse

Jens Tang

Kenneth Tang

Martin Tang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Mikema Ejendom A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Mikema Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 revisorerets 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 opstillingen 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.

Holstebro, den 30. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mikema Ejendom A/S Nybovej 27 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 12 61 70 70
	Stiftet: 1. januar 1989
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 27. regnskabsår
Bestyrelse	Jens Tang Kenneth Tang Martin Tang
Direktion	Kenneth Tang
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Kenneth Tang Holding A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.389 t.kr. mod 4.283 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 1.438 t.kr. mod 1.284 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 23.161 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 29,5 % af de samlede aktiver på 78.528 t.kr., hvilket er et fald på 2,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for det kommende år et positivt resultat samt en positiv udvikling i egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mikema Ejendom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt omkostninger til administration.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der er i 2014 foretaget opskrivning af udlejningsejendomme på baggrund af vurdering af branchekyndig tredjemand. Det er ledelsens opfattelse, at den regnskabsmæssige værdi repræsenterer udlejningsejendommens markeds- og brugsværdi.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme	40 år
---------------------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mikema Ejendom A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	4.388.742	4.282.903
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.796.735	-1.315.806
Resultat før finansielle poster	2.592.007	2.967.097
Finansielle omkostninger	-739.385	-1.290.888
Resultat før skat	1.852.622	1.676.209
Skat af årets resultat	-415.000	-392.458
Årets resultat	1.437.622	1.283.751
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.437.622	1.283.751
Disponeret i alt	1.437.622	1.283.751

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Udlejningsejendomme	<u>77.725.206</u>	<u>63.910.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.725.206</u>	<u>63.910.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.725.206</u>	<u>63.910.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	20.414	20.414
	Andre tilgodehavender	<u>780.709</u>	<u>9</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>801.123</u>	<u>20.423</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.204</u>	<u>3.492.922</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>802.327</u>	<u>3.513.345</u>
	Aktiver i alt	<u>78.527.533</u>	<u>67.423.345</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Aktiekapital	500.000	500.000
3	Reserve for opskrivninger	22.269.587	22.269.587
4	Overført resultat	391.222	-1.046.400
	Egenkapital i alt	<u>23.160.809</u>	<u>21.723.187</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.186.000	5.771.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.186.000</u>	<u>5.771.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	38.285.838	31.789.652
	Deposita	1.178.037	1.160.706
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.463.875</u>	<u>32.950.358</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.390.000	1.930.000
	Gæld til pengeinstitut	5.904.358	3.896.855
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	350.000
	Anden gæld	1.422.491	801.945
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.716.849</u>	<u>6.978.800</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.180.724</u>	<u>39.929.158</u>
	Passiver i alt	<u>78.527.533</u>	<u>67.423.345</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	59.247.731
Tilgang	<u>15.611.941</u>
Kostpris 31. december	<u>74.859.672</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>28.550.752</u>
Opskrivninger 31. december	<u>28.550.752</u>
Afskrivninger 1. januar	23.888.483
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>1.796.735</u>
Afskrivninger 31. december	<u>25.685.218</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>77.725.206</u>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>24.280.983</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>49.200.000</u>
	<u>31/12 2015</u> <u>31/12 2014</u>

2. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
3. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar	22.269.587	8.075.490		
Årets opskrivning	0	18.197.559		
Udskudt skat af opskrivninger	0	-4.003.462		
	22.269.587	22.269.587		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	-1.046.400	-1.615.458		
Årets overførte overskud eller underskud	1.437.622	1.283.751		
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	0	-714.693		
	391.222	-1.046.400		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitut	2.390.000	28.800.000	40.675.838	33.719.653
Deposita	0	1.178.037	1.178.037	1.160.706
	2.390.000	29.978.037	41.853.875	34.880.359
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 40.676 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 77.725 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.				
7. Eventualposter				
Eventualaktiver				
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på i alt 668 t.kr. vedrørende underskud til fremførsel, der ikke er indregnet i balancen.				

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kenneth Tang Holding A/S, CVR-nr. 27 24 51 45 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.