

# Mikema Ejendom A/S

Nybovej 27, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 61 70 70

## Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

---

Kenneth Tang  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. maj 2019

### **Direktion**

Kenneth Tang

### **Bestyrelse**

Michael Kjær Salmansen  
formand

Kenneth Tang

Martin Tang

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### **Til aktionærerne i Mikema Ejendom A/S**

Vi har udført review af årsregnskabet for Mikema Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 23. maj 2019

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 30. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Michael Kjær Salmansen, formand Kenneth Tang Martin Tang
<b>Direktion</b>	Kenneth Tang
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Kenneth Tang Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.196 t.kr. mod 5.128 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2018 udgjort et overskud på 1.641 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.556 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 26.955 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 35,0 % af de samlede aktiver på 76.978 t.kr., hvilket er en stigning på 1,7 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.196.170</b>	<b>5.127.909</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.222.515	-2.175.883
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.973.655</b>	<b>2.952.026</b>
Finansielle omkostninger	-870.158	-956.610
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.103.497</b>	<b>1.995.416</b>
Skat af årets resultat	-462.694	-439.000
<b>Årets resultat</b>	<b>1.640.803</b>	<b>1.556.416</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	1.640.803	556.416
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.640.803</b>	<b>1.556.416</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendomme	<u>76.941.035</u>	<u>79.051.844</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>76.941.035</u>	<u>79.051.844</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>76.941.035</u></b>	<b><u>79.051.844</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>36.487</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.487</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>36.487</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>76.977.522</u></b>	<b><u>79.051.844</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	17.439.467	17.939.367
5	Overført resultat	9.015.454	6.874.751
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>26.954.921</u></b>	<b><u>26.314.118</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>7.465.000</u>	<u>7.081.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.465.000</u></b>	<b><u>7.081.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	33.430.071	35.823.185
	Deposita	<u>1.430.946</u>	<u>1.430.443</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.861.017</u>	<u>37.253.628</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	2.430.000	2.400.000
	Gæld til pengeinstitutter	4.767.544	5.430.742
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	276.274
	Selskabsskat	78.694	0
	Anden gæld	<u>420.346</u>	<u>296.082</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.696.584</u>	<u>8.403.098</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>42.557.601</u></b>	<b><u>45.656.726</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>76.977.522</u></b>	<b><u>79.051.844</u></b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	80.445.537	76.617.592
Tilgang i årets løb	<u>111.707</u>	<u>3.827.945</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>80.557.244</u></b>	<b><u>80.445.537</u></b>
Opskrivninger 1. januar	<u>28.550.752</u>	<u>28.550.752</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>28.550.752</u></b>	<b><u>28.550.752</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-29.944.445	-27.768.562
Årets afskrivninger	<u>-2.222.516</u>	<u>-2.175.883</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-32.166.961</u></b>	<b><u>-29.944.445</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>76.941.035</u></b>	<b><u>79.051.844</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>54.582.742</u>	<u>56.052.655</u>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	<u>204.097</u>	<u>204.097</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	17.939.367	18.439.268
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-499.900</u>	<u>-499.901</u>
	<b><u>17.439.467</u></b>	<b><u>17.939.367</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	6.874.751	5.818.434
Årets overførte overskud eller underskud	1.640.803	556.416
Opløsning af "Reserve for opskrivninger"	499.900	499.901
	<u><b>9.015.454</b></u>	<u><b>6.874.751</b></u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	1.000.000	0
Udloddet udbytte	-1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	35.860.071	38.223.185
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.430.000</u>	<u>-2.400.000</u>
	<u><b>33.430.071</b></u>	<u><b>35.823.185</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.800.000</u>	<u>26.300.000</u>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>2.430.000</u>	<u>2.400.000</u>
	<u><b>2.430.000</b></u>	<u><b>2.400.000</b></u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.860 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 76.941 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.		

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Mikema Ejendom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt omkostninger til administration.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

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).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. 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. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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.

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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 kildeskatter 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.

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 nettorealisationseværdi.

## **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.

### **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.