

Mikema Ejendom A/S

Nybovej 27, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 61 70 70

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2023.

Kenneth Tang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. maj 2023

Direktion

Kenneth Tang

Bestyrelse

Michael Kjær Salmansen
formand

Kenneth Tang

Martin Krog 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 1. maj 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

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 34. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Kjær Salmansen, formand Kenneth Tang Martin Krog Tang
Direktion	Kenneth Tang
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	KT Holding, Holstebro A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.097 t.kr. mod 5.344 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 1.847 t.kr. mod et overskud sidste år på 2.125 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 33.826 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 44,6 % af de samlede aktiver på 75.763 t.kr., hvilket er en stigning på 3,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	5.097.143	5.343.897
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.343.564	-2.307.319
Resultat før finansielle poster	2.753.579	3.036.578
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	21	10.226
Finansielle omkostninger	-385.756	-323.435
Resultat før skat	2.367.844	2.723.369
Skat af årets resultat	-521.291	-598.804
Årets resultat	1.846.553	2.124.565
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.846.553	2.124.565
Disponeret i alt	1.846.553	2.124.565

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>75.215.066</u>	<u>77.539.040</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>75.215.066</u>	<u>77.539.040</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>75.215.066</u>	<u>77.539.040</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.926	11.115
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	3.838
	Andre tilgodehavender	<u>535.496</u>	<u>74.475</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>548.422</u>	<u>89.428</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.175</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>548.422</u>	<u>91.603</u>
	Aktiver i alt	<u>75.763.488</u>	<u>77.630.643</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	15.439.872	15.939.771
Reserve for sikringstransaktioner	403.205	43.609
Overført resultat	17.482.646	15.136.194
Egenkapital i alt	33.825.723	31.619.574
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.128.000	8.112.000
Hensatte forpligtelser i alt	8.128.000	8.112.000
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitut	28.264.997	30.746.040
Deposita	1.542.474	1.515.258
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.807.471	32.261.298
4 Kortfristet del af langfristet gæld	2.539.000	2.776.000
Gæld til pengeinstitut	279.562	397.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser	212.241	248.238
Gæld til tilknyttede virksomheder	54.218	104.375
Selskabsskat	606.716	555.104
Anden gæld	310.557	1.556.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.002.294	5.637.771
Gældsforpligtelser i alt	33.809.765	37.899.069
Passiver i alt	75.763.488	77.630.643
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		
8 Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Reserve for</u> <u>sikrings-</u> <u>transaktioner</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	16.439.670	0	12.511.730	1.000.000	30.451.400
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-499.899	0	499.899	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Overført via resultatdisponering	0	0	0	2.124.565	0	2.124.565
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	43.609	0	0	43.609
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	15.939.771	43.609	15.136.194	0	31.619.574
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-499.899	0	499.899	0	0
Overført via resultatdisponering	0	0	0	1.846.553	0	1.846.553
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	359.596	0	0	359.596
	500.000	15.439.872	403.205	17.482.646	0	33.825.723

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	87.975.815	85.245.158
Tilgang i årets løb	<u>19.590</u>	<u>2.730.657</u>
Kostpris 31. december	<u>87.995.405</u>	<u>87.975.815</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>28.550.752</u>	<u>28.550.752</u>
Opskrivninger 31. december	<u>28.550.752</u>	<u>28.550.752</u>
Afskrivninger 1. januar	-38.987.527	-36.680.208
Årets afskrivninger	<u>-2.343.564</u>	<u>-2.307.319</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-41.331.091</u>	<u>-38.987.527</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>75.215.066</u>	<u>77.539.040</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>55.420.359</u>	<u>57.103.437</u>
3. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	30.803.997	33.522.040
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.539.000</u>	<u>-2.776.000</u>
	<u>28.264.997</u>	<u>30.746.040</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.300.000</u>	<u>19.915.000</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>2.539.000</u>	<u>2.776.000</u>
	<u>2.539.000</u>	<u>2.776.000</u>

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 31. december	535.496
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	101.425
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	359.596

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.804 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 70.914 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Tang Biler A/S' gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2022 udgør i alt 28.956 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Tang Biler, Holstebro A/S' gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2022 udgør i alt 1.715 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Tang Biler Holding A/S' gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2022 udgør i alt 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KT Holding, Holstebro 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.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet benytter finansielle instrumenter til syntetisk konvertering af selskabets lån til fast rente (10.000 t.kr.) i perioden 31. marts 2020 - 31. marts 2025. Dagsværdien af de finansielle instrumenter er pr. 31. december positiv med 535 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under tilgodehavender.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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.

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 fremover 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	40 år	0-50 %

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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