

Mikema Ejendom A/S

Nybovej 27, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 61 70 70

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 13. april 2021

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 2020, 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 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 13. april 2021

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 32. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Kjær Salmansen, formand Kenneth Tang Martin Tang
Direktion	Kenneth Tang
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	KT Holding, Holstebro 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 5.152 t.kr. mod 5.222 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2020 udgjort et overskud på 1.935 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.547 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 30.451 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 39,2 % af de samlede aktiver på 77.639 t.kr., hvilket er en stigning på 2,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	5.151.545	5.222.287
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.276.900	-2.236.347
Resultat før finansielle poster	2.874.645	2.985.940
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	756	0
Andre finansielle indtægter	1.233	0
Finansielle omkostninger	-395.691	-1.002.639
Resultat før skat	2.480.943	1.983.301
Skat af årets resultat	-545.932	-436.314
Årets resultat	1.935.011	1.546.987
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	935.011	1.546.987
Disponeret i alt	1.935.011	1.546.987

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>77.115.702</u>	<u>77.151.642</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.115.702</u>	<u>77.151.642</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.115.702</u>	<u>77.151.642</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.506	7.118
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	488.256	0
	Andre tilgodehavender	25.959	45.703
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>9.083</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>519.721</u>	<u>61.904</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.575</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>523.296</u>	<u>61.905</u>
	Aktiver i alt	<u>77.638.998</u>	<u>77.213.547</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	16.439.670	16.939.569
	Overført resultat	12.511.730	11.097.987
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>30.451.400</u>	<u>28.537.556</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.056.000	7.676.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.056.000</u>	<u>7.676.000</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitut	33.517.464	33.980.774
	Deposita	1.465.980	1.448.292
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.983.444</u>	<u>35.429.066</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	2.768.000	2.542.000
	Gæld til pengeinstitut	301.064	2.397.881
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.700	60.806
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	12.500
	Selskabsskat	159.962	235.369
	Anden gæld	877.428	322.369
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.148.154</u>	<u>5.570.925</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.131.598</u>	<u>40.999.991</u>
	Passiver i alt	<u>77.638.998</u>	<u>77.213.547</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		
7	Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	17.439.467	9.015.454	0	26.954.921
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-499.898	0	0	-499.898
Årets overførte resultat	0	0	1.546.987	0	1.546.987
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	0	0	35.648	0	35.648
Opløsning af "Reserve for opskrivninger"	0	0	499.898	0	499.898
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	16.939.569	11.097.987	0	28.537.556
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-499.899	0	0	-499.899
Årets overførte resultat	0	0	935.011	1.000.000	1.935.011
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	0	0	-21.167	0	-21.167
Opløsning af "Reserve for opskrivninger"	0	0	499.899	0	499.899
	500.000	16.439.670	12.511.730	1.000.000	30.451.400

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	83.004.198	80.557.244
Tilgang i årets løb	<u>2.240.960</u>	<u>2.446.954</u>
Kostpris 31. december	<u>85.245.158</u>	<u>83.004.198</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	-34.403.308	-32.166.961
Årets afskrivninger	<u>-2.276.900</u>	<u>-2.236.347</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-36.680.208</u>	<u>-34.403.308</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>77.115.702</u>	<u>77.151.642</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>56.039.202</u>	<u>55.434.246</u>
3. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	36.285.464	36.522.774
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.768.000</u>	<u>-2.542.000</u>
	<u>33.517.464</u>	<u>33.980.774</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>22.587.000</u>	<u>23.845.000</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>2.768.000</u>	<u>2.542.000</u>
	<u>2.768.000</u>	<u>2.542.000</u>

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.285 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 75.270 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.

6. **Eventualposter**

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.

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

7. **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 19 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 er 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominal værdi.