

Mikema Ejendom A/S

Nybovej 27, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 61 70 70

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 1. april 2020

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 31. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Kjær Salmansen, formand Kenneth Tang Martin Tang
Direktion	Kenneth Tang
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	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 5.222 t.kr. mod 5.196 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2019 udgjort et overskud på 1.547 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.641 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 28.538 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 37,0 % af de samlede aktiver på 77.214 t.kr., hvilket er en stigning på 2,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Særlige risici

Finansielle risici

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) kan betyde nye udfordringer og risici for selskabet, idet virusudbruddet betyder usikkerhed og ustabilitet potitisk/samfundsmæssigt. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabets nuværende og planlagte aktiviteter ikke giver anledning til særlige risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	5.222.287	5.196.170
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.236.347	-2.222.515
Resultat før finansielle poster	2.985.940	2.973.655
Finansielle omkostninger	-1.002.639	-870.158
Resultat før skat	1.983.301	2.103.497
Skat af årets resultat	-436.314	-462.694
Årets resultat	1.546.987	1.640.803
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.546.987	1.640.803
Disponeret i alt	1.546.987	1.640.803

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>77.151.642</u>	<u>76.941.035</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.151.642</u>	<u>76.941.035</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.151.642</u>	<u>76.941.035</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.118	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	36.487
	Andre tilgodehavender	45.703	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.083</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61.904</u>	<u>36.487</u>
	Likvide beholdninger	<u>1</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>61.905</u>	<u>36.487</u>
	Aktiver i alt	<u>77.213.547</u>	<u>76.977.522</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Reserve for opskrivninger	16.939.569	17.439.467
5	Overført resultat	11.097.987	9.015.454
	Egenkapital i alt	<u>28.537.556</u>	<u>26.954.921</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.676.000	7.465.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.676.000</u>	<u>7.465.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitut	33.980.774	33.430.071
	Deposita	1.448.292	1.430.946
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.429.066</u>	<u>34.861.017</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	2.542.000	2.430.000
	Gæld til pengeinstitut	2.397.881	4.767.544
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.806	113.083
	Gæld til tilknyttet virksomhed	12.500	0
	Selskabsskat	235.369	78.694
	Anden gæld	322.369	307.263
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.570.925</u>	<u>7.696.584</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.999.991</u>	<u>42.557.601</u>
	Passiver i alt	<u>77.213.547</u>	<u>76.977.522</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Finansielle risici		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	80.557.244	80.445.537
Tilgang i årets løb	<u>2.446.954</u>	<u>111.707</u>
Kostpris 31. december	<u>83.004.198</u>	<u>80.557.244</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	-32.166.961	-29.944.445
Årets afskrivninger	<u>-2.236.347</u>	<u>-2.222.516</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-34.403.308</u>	<u>-32.166.961</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>77.151.642</u>	<u>76.941.035</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>55.434.246</u>	<u>54.582.742</u>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	<u>204.097</u>	<u>204.097</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	17.439.467	17.939.367
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-499.898</u>	<u>-499.900</u>
	<u>16.939.569</u>	<u>17.439.467</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	9.015.454	6.874.751
Årets overførte resultat	1.546.987	1.640.803
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	35.648	0
Opløsning af "Reserve for opskrivninger"	499.898	499.900
	<u>11.097.987</u>	<u>9.015.454</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	36.522.774	35.860.071
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.542.000	-2.430.000
	<u>33.980.774</u>	<u>33.430.071</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.845.000</u>	<u>23.800.000</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	2.542.000	2.430.000
	<u>2.542.000</u>	<u>2.430.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.523 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 75.282 t.kr.

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

Noter

9. 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

10. 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 46 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten 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 beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	40 år	0-50 %

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.

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 nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.