

---

# *MiKaFre Ejendomme A/S*

Årupvænget 57, 8722 Hedensted

## Årsrapport for 2016

(regnskabsår 10/2 - 31/12)

---

CVR-nr. 37 44 10 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /3 2017

Poul Erik Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 10. februar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. februar - 31. december 2016 for MiKaFre Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. marts 2017

## Direktion

Brian Pedersen

## Bestyrelse

Poul Erik Andersen  
formand

Brian Pedersen

Ina Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MiKaFre Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. februar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for MiKaFre Ejendomme A/S for regnskabsåret 10. februar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 3. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	MiKaFre Ejendomme A/S Årupvænget 57 8722 Hedensted  CVR-nr.: 37 44 10 90 Regnskabsperiode: 10. februar - 31. december Hjemstedskommune: Hedensted
<b>Bestyrelse</b>	Poul Erik Andersen, formand Brian Pedersen Ina Pedersen
<b>Direktion</b>	Brian Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Advokaterne i Sundhuset Clarasvej 2 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens

## Resultatopgørelse 10. februar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>176.629</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-86.236
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>90.393</b>
Finansielle omkostninger	3	-135.399
<b>Resultat før skat</b>		<b>-45.006</b>
Skat af årets resultat	4	9.905
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.101</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-35.101
	<b>-35.101</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Grunde og bygninger		13.863.261
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>13.863.261</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>13.863.261</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		396.080
Selskabsskat		<u>132.280</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>528.360</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>450.193</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>978.553</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>14.841.814</u></b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		-250.710
<b>Egenkapital</b>	6	<b>249.290</b>
Hensættelse til udskudt skat		61.562
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>61.562</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.558.586
Kreditinstitutter		1.877.119
Deposita		564.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>9.999.705</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	423.995
Kreditinstitutter	7	209.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.307.765
Anden gæld	8	590.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.531.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.530.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.841.814</b>
Hovedaktivitet	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9	

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2016

DKK

86.236

**86.236**

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

89.887

Andre finansielle omkostninger

45.512

**135.399**

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

-132.280

Årets udskudte skat

61.562

**-70.718**

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat

-9.905

Skat af egenkapitalbevægelser

-60.813

**-70.718**

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% skat af årets resultat før skat

-9.901

**-9.901**

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 10. februar	0	0
Tilgang i årets løb	13.949.497	345.000
Afgang i årets løb	0	-345.000
Kostpris 31. december	<u>13.949.497</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 10. februar	0	0
Årets afskrivninger	86.236	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>86.236</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>13.863.261</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>	

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 10. februar	500.000	0	500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-276.422	-276.422
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	60.813	60.813
Årets resultat	0	-35.101	-35.101
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-250.710</u></b>	<b><u>249.290</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	6.133.997
Mellem 1 og 5 år	1.424.589
Langfristet del	7.558.586
Inden for 1 år	423.995
	<b>7.982.581</b>
<b>Kreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	972.403
Mellem 1 og 5 år	904.716
Langfristet del	1.877.119
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	209.136
	<b>2.086.255</b>
<b>Deposita</b>	
Efter 5 år	564.000
Langfristet del	564.000
Inden for 1 år	0
	<b>564.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2016 DKK
Forpligtelser	276.442

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid indtil 30. juni 2036. I aftalerne indgår en fast rente på 1,39 % på lån med en hovedstol på DKK 8.400.000. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets restløbetid på 20 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 276.442.

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.863.261
---	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.800 med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.863.261
--	------------

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har overfor Autobude A/S og Brina Holding ApS stillet ulimiteret selvskyldnerkaution til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Brina Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MiKaFre Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabsåret er selskabets første, hvorfor regnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af 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 de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så

## **Noter, regnskabspraksis**

vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg, distribution samt kontorhold mv.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med sit moder-, datter- og søsterselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 5-30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.



## **Noter, regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.