

Mikema Ejendom A/S

Nybovej 27, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 61 70 70

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Kenneth Tang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. juni 2025

Direktion

Kenneth Tang

Bestyrelse

Michael Allan Tang
formand

Kenneth Tang

Martin Krog Tang

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Mikema Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mikema Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 26. juni 2025

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 36. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Allan Tang, formand Kenneth Tang Martin Krog Tang
Direktion	Kenneth Tang
Revision	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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	5.909.106	5.725.859
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.349.092	-2.350.609
Resultat før finansielle poster	3.560.014	3.375.250
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	313.709	0
Finansielle indtægter	282.756	246.484
Finansielle omkostninger	-1.201.341	-937.402
Resultat før skat	2.955.138	2.684.332
Skat af årets resultat	-630.489	-530.624
Årets resultat	2.324.649	2.153.708
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.324.649	2.153.708
Disponeret i alt	2.324.649	2.153.708

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	70.819.334	72.515.910
	Materielle anlægsaktiver i alt	70.819.334	72.515.910
	Anlægsaktiver i alt	70.819.334	72.515.910
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.722	9.716
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.678.749	0
	Tilgodehavende selskabsskat	237.132	365.040
	Andre tilgodehavender	72.772	873.387
	Tilgodehavender i alt	9.005.375	1.248.143
	Likvide beholdninger	391.262	1.653.993
	Omsætningsaktiver i alt	9.396.637	2.902.136
	Aktiver i alt	80.215.971	75.418.046

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	14.440.075	14.939.974
	Reserve for sikringstransaktioner	19.286	198.760
	Overført resultat	22.960.800	20.136.252
	Egenkapital i alt	37.920.161	35.774.986
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.583.000	8.366.000
	Hensatte forpligtelser i alt	8.583.000	8.366.000
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitut	28.843.538	25.896.301
	Deposita	1.618.457	1.566.646
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.461.995	27.462.947
4	Kortfristet del af langfristet gæld	2.627.000	2.448.000
	Gæld til pengeinstitut	0	453.110
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	526.718	247.504
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	75.000
	Anden gæld	97.097	590.499
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.250.815	3.814.113
	Gældsforpligtelser i alt	33.712.810	31.277.060
	Passiver i alt	80.215.971	75.418.046

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7 Eventualposter
8 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	15.439.872	403.205	17.482.646	33.825.723
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-499.898	0	499.898	0
Overført via resultatdisponering	0	0	0	2.153.708	2.153.708
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-204.445	0	-204.445
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	14.939.974	198.760	20.136.252	35.774.986
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-499.899	0	499.899	0
Overført via resultatdisponering	0	0	0	2.324.649	2.324.649
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-179.474	0	-179.474
	500.000	14.440.075	19.286	22.960.800	37.920.161

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	31/12 2024	31/12 2023
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	87.570.868	87.995.405
Tilgang i årets løb	1.099.632	979.258
Afgang i årets løb	-473.965	-1.403.795
Kostpris 31. december	88.196.535	87.570.868
Opskrivninger 1. januar	28.550.752	28.550.752
Opskrivninger 31. december	28.550.752	28.550.752
Afskrivninger 1. januar	-43.605.710	-41.331.091
Årets afskrivninger	-2.349.092	-2.350.609
Afskrivninger, afhændede aktiver	26.849	75.990
Afskrivninger 31. december	-45.927.953	-43.605.710
Regnskabsmæssig værdi 31. december	70.819.334	72.515.910
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	52.306.420	53.362.100
3. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	31.470.538	28.344.301
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.627.000	-2.448.000
	28.843.538	25.896.301
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	17.915.000	16.200.000
4. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	2.627.000	2.448.000
	2.627.000	2.448.000

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 31. december	43.292
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	-179.474

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.471 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 68.413 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for egen bankgæld. Herudover er ejerpantebrevene stillet til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 31. december 2024 udgør i alt 16.156 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 633 t.kr. vedrørende fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, der ikke er indregnet som et aktiv i balancen, idet det er usikkert, om selskabet kan udnytte dette tab.

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Tang Biler Holding A/S' gæld til pengeinstitut, der pr. 31. december 2024 udgør i alt 16.156 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KT Holding, Holstebro A/S, CVR-nr. 27 24 51 45, som administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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 43 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 samt 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 sambeskattede 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

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

Udlejningsejendomme opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der er i 2014 foretaget opskrivning af udlejningsejendomme på baggrund af vurdering af brancheekyndig tredjemand. Det er ledelsens opfattelse, at den regnskabsmæssige værdi repræsenterer udlejningsejendommenes markeds- og brugsværdi.

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket 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 pengeinstitutter.

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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 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.

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