



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MICOMIK APS**  
**TOM KRISTENSENS VEJ 20 6., 2300 KØBENHAVN S**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. april 2024

---

Michael Faltum

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Micomik ApS Tom Kristensens Vej 20 6. 2300 København S
	CVR-nr.: 26 33 37 17 Stiftet: 1. november 2001 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Faltum
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Micomik ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2024

Direktion:

---

Michael Faltum

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Micomik ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Micomik ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Middelfart, den 25. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42789

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 904.790, og selskabets balance pr. 31 december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.923.651.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.965</b>	<b>191.333</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.237.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.240.965</b>	<b>191.333</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-80.554	-60.164
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.160.411</b>	<b>131.169</b>
Skat af årets resultat.....	2	-255.621	-28.510
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>904.790</b>	<b>102.659</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		135.556	130.888
Overført resultat.....		769.234	-28.229
<b>I ALT</b> .....		<b>904.790</b>	<b>102.659</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		5.597.000	4.360.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.597.000	4.360.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.597.000</b>	<b>4.360.000</b>
Andre tilgodehavender.....		49.841	106.250
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.183	2.808
Tilgodehavender.....		63.024	109.058
Likvide beholdninger.....		0	10.802
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>63.024</b>	<b>119.860</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.660.024</b>	<b>4.479.860</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.663.095	893.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		135.556	130.888
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.923.651</b>	<b>1.149.749</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		695.649	440.028
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>695.649</b>	<b>440.028</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.219.318	2.338.740
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.219.318	2.338.740
Gæld til realkreditinstitutter.....		133.176	141.500
Gæld til pengeinstitutter.....		78.495	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		25.436	18.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.090	19.089
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		420.869	210.870
Selskabsskat.....		0	25.482
Anden gæld.....		62.231	56.217
Deposita.....		79.908	73.313
Periodeafgrænsningsposter.....		2.201	6.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>821.406</b>	<b>551.343</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.040.724</b>	<b>2.890.083</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.660.024</b>	<b>4.479.860</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	893.861	130.888	1.149.749
Forslag til resultatdisponering.....		769.234	135.556	904.790
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-130.888	-130.888
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.663.095</b>	<b>135.556</b>	<b>1.923.651</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	31.482			
Regulering af udskudt skat.....	255.621	-2.972			
	<b>255.621</b>	<b>28.510</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Investeringseje domme			
Kostpris 1. januar 2023.....		2.863.175			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>2.863.175</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		1.496.825			
Årets værdireguleringer.....		1.237.000			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>2.733.825</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>5.597.000</b>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
	-0,5%	-0,25%	4,75%	0,25%	0,5%
Dagsværdi 31. december 2023.	6.206.000	5.901.000	5.597.000	5.322.000	5.047.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.846.000	1.541.000	1.237.000	962.000	687.000

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**3**
**Dagsværdi for boligejendomme:**

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom med i alt 6 lejemål. Lejemålet er centralt beliggende i Odense og bliver anvendt til boligudlejning.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af afkastet for investeringsejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen på t.kr. 366. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Driftsomkostninger udgør 24% af lejeindtægterne og vedligeholdelse omkostningerne udgør 15% af lejeindtægterne.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75%. Ejendommen har en primær beliggenhed i Odense.

Ejendommen er fuldt udlejede og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Ved opgørelse til dagsværdi er der afsat normal for vedligeholdelse svarende til 150 kr./kvm for bolig. Ledelsen har ikke budgetteret med tomgang, da der i løbet af året ikke har været tomgang i udlejningsejendommen.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**4**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.352.494	133.176	1.772.740	2.480.240
	<b>2.352.494</b>	<b>133.176</b>	<b>1.772.740</b>	<b>2.480.240</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.597.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Micomik ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.