

**Mi Casa A/S**  
**Grønbækvej 112, Allingskovby**  
**8600 Silkeborg**

**CVR-nummer: 27278787**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2021 til 31. december 2021**

This document has esignatur Agreement-ID: 375b171RpwX247782726

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07/06 2022

---

Michael Hougaard Sørensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Resultatopgørelse.....	8
Balance .....	9
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Mi Casa A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. juni 2022

Direktion

Michael Hougaard Sørensen

Bestyrelse

Gitte Sørensen  
Formand

Jens Hougaard Sørensen

Michael Hougaard Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Mi Casa A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mi Casa A/S for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Mi Casa A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ry, den 7. juni 2022

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom i Randers.

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.094.176</b>	<b>2.560.757</b>
1 Personaleomkostninger .....	-142.248	-146.256
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.951.928</b>	<b>2.414.501</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	1.010.211	992.000
Andre finansielle omkostninger .....	-935.772	-963.563
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.026.367</b>	<b>2.442.938</b>
Skat af årets resultat .....	-447.482	-539.199
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.578.885</b>	<b>1.903.739</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.578.885	1.903.739
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.578.885</b>	<b>1.903.739</b>
 Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb.....	 27.178.615	 0



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020
Investeringsejendomme .....	68.292.000	68.292.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>68.292.000</b>	<b>68.292.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>68.292.000</b>	<b>68.292.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	25.896.021	25.317.009
Andre tilgodehavender .....	93.071	134.267
Periodeafgrænsningsposter .....	77.915	58.359
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>26.067.007</b>	<b>25.509.635</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.645.041</b>	<b>1.951.792</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>27.712.048</b>	<b>27.461.427</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>96.004.048</b>	<b>95.753.427</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	38.903.461	37.324.575
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>39.403.461</b>	<b>37.824.575</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	10.966.000	10.957.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>10.966.000</b>	<b>10.957.000</b>
Prioritetsgæld.....	42.263.742	43.449.334
Deposita .....	950.485	1.214.077
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>43.214.227</b>	<b>44.663.411</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.185.714	1.169.681
Selskabsskat.....	438.482	541.199
Anden gæld .....	796.164	597.561
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.420.360</b>	<b>2.308.441</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>45.634.587</b>	<b>46.971.852</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>96.004.048</b>	<b>95.753.427</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2021	2020
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	88.661	84.083
Pensioner .....	53.587	62.173
	<b>142.248</b>	<b>146.256</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	44.619.014	43.449.456	1.185.714	37.358.796
Deposita .....	1.214.077	950.485	0	0
	<b>45.833.091</b>	<b>44.399.941</b>	<b>1.185.714</b>	<b>37.358.796</b>

<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme, beboelse.....	68.292.000	0
	<b>68.292.000</b>	<b>0</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for MHS Holding, Silkeborg ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

2021

2020

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er stillet realkreditpantebrev for i alt 48.473 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankengagement er stillet ejerpantebrev på 4.000 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af pantsætningerne udgør 68.292 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Mi Casa A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### 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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt dagsværdiregulering af gæld..

#### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme			
Afkastkrav 4,50%	68.292	100%	-12.352
	<b>68.292</b>	<b>100%</b>	<b>-12.352</b>

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Hougaard Sørensen

Som Dirigent  
På vegne af Mi Casa A/S  
PID: 9208-2002-2-779189333209  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 18:09:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Hougaard Sørensen

Som Direktør  
På vegne af Mi Casa A/S  
PID: 9208-2002-2-779189333209  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 18:09:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Hougaard Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Mi Casa A/S  
PID: 9208-2002-2-779189333209  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 18:09:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Gitte Hougaard Sørensen

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af Mi Casa A/S  
PID: 9208-2002-2-986764136953  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 18:32:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jens Hougaard Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Mi Casa A/S  
PID: 9208-2002-2-543619202431  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 18:39:57  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Jørn Jeppesen

Som Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
RID: 48372946  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 23:07:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 375b17fRpwX247782726