



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71

6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **MI Bolig ApS**

Mariegade 8 A, st.  
6400 Sønderborg

**Årsrapport for 2023**  
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

---

Ingolf Hansen  
dirigent

CVR-nr. 30 70 69 00

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

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

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 8. april 2024

### Direktion

Ingolf Hansen  
direktør

Michael Lillelund Degn-Ovesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i MI Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for MI Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Sønderborg, den 8. april 2024

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA  
Registreret revisor  
mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 340.200, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 14.449.876.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MI Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter, ejendomsforsikringer, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse m.m.. som ikke betales af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år tager udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015 og indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter

2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)

4) -administration

= nettoresultat (sum 1 til 4)

5) / afkastprocent

= kapitaliseret nettoresultat / afkastprocent (5) / 100)

6) refusionssaldi

7) - korrektioner til dagsværdi

8)= Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2023. For ledige arealer er anslået en forsigtigt markedsleje.

## Anvendt regnskabspraksis

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bla. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig - og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendommene hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssald

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt.1 , frem til tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkast krav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,25 - 7,00, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.220.758</b>	<b>1.088</b>
Personaleomkostninger	2	-540.458	-493
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>680.300</b>	<b>595</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-13
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>680.300</b>	<b>582</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	766
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>680.300</b>	<b>1.348</b>
Finansielle indtægter		1.111	0
Finansielle omkostninger		-244.037	-118
<b>Resultat før skat</b>		<b>437.374</b>	<b>1.230</b>
Skat af årets resultat		-97.174	-270
<b>Årets resultat</b>		<b>340.200</b>	<b>960</b>
Foreslået udbytte		0	360
Overført resultat		340.200	600
		<b>340.200</b>	<b>960</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		22.365.079	22.365
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.365.079</b>	<b>22.365</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.365.079</b>	<b>22.365</b>
Andre tilgodehavender		39.147	35
Selskabsskat		138.826	2
<b>Tilgodehavender</b>		<b>177.973</b>	<b>37</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>381.267</b>	<b>796</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>559.240</b>	<b>833</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.924.319</b>	<b>23.198</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		14.324.876	13.984
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	360
<b>Egenkapital</b>		<b>14.449.876</b>	<b>14.469</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.360.000	2.305
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.360.000</b>	<b>2.305</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.231.128	5.493
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.231.128</b>	<b>5.493</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	268.584	273
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.055	23
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.912	58
Anden gæld		583.764	577
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>883.315</b>	<b>931</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.114.443</b>	<b>6.424</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.924.319</b>	<b>23.198</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	3		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

MI Bolig ApS har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendommene til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendommene i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne regulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	525.275	477
Andre omkostninger til social sikring	<u>15.183</u>	<u>16</u>
	<b><u>540.458</u></b>	<b><u>493</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>

## Noter

	2023
	DKK
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Indtægter af investeringsejendomme</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>22.365.079</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>22.365.079</u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.766.075</u>	<u>5.499.712</u>	<u>268.584</u>	<u>4.050.577</u>
	<u><b>5.766.075</b></u>	<u><b>5.499.712</b></u>	<u><b>268.584</b></u>	<u><b>4.050.577</b></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 11.058.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.696 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 14.548. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.696 til sikkerhed for bankgæld, i alt t.kr. 0.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der registreret andre hæftelser i tingbogen, med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.404.



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.

## Ingolf Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ingolf Hansen

Direktør

ID: 14bd205f-1c89-4f46-baa4-f9efb907457d

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 10:58:04

Underskrevet med MitID



## Michael Lillelund Degn-Ovesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 75c3a7d5-8502-4342-a56c-158fbcaec2df

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 14:56:33

Underskrevet med MitID



## Claus Kindberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Kindberg

Revisor

ID: d7681c7d-a6c8-4c7f-baa2-7b2948740f1a

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 15:47:44

Underskrevet med MitID



## Ingolf Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ingolf Hansen

Dirigent

ID: 14bd205f-1c89-4f46-baa4-f9efb907457d

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 16:36:07

Underskrevet med MitID



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: 33f9adTmOxj251713541