

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**Mi Ka Development ApS**

Jyllandsgade 14 B  
4100 Ringsted

CVR nr. 36992484

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

**Dirigent**

Karsten Elfving



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Mi Ka Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. juni 2024

### Direktion



Michael Lerner



Karsten Elfving

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Mi Ka Development ApS

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

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

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

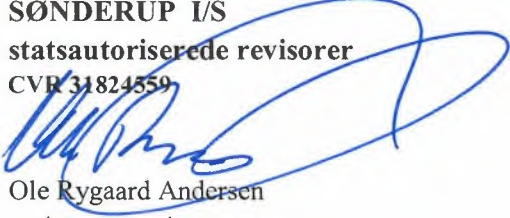
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 forpligtet 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.

Ringsted, den 27. juni 2024

**SØNDERUP I/S**  
statsautoriserede revisorer  
CVR 31824559



Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mi Ka Development ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift ejendommene mv.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Leasingkontrakter

Leje og leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	323.671	-24.691
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	246.154
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>323.671</b>	<b>221.463</b>
Andre finansielle indtægter	680	6.248
Øvrige finansielle omkostninger	-229.450	-169.402
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>94.901</b>	<b>58.309</b>
Skat af årets resultat	-24.999	-23.267
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>69.902</b>	<b>35.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	69.902	35.042
<b>Disponeret i alt</b>	<b>69.902</b>	<b>35.042</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsjendomme	14.790.725	14.790.725
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.790.725</b>	<b>14.790.725</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.790.725</b>	<b>14.790.725</b>
Andre tilgodehavender	147.170	178.170
Periodeafgrænsningsposter	0	6.299
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>147.170</b>	<b>184.469</b>
Likvide beholdninger	485	58.344
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>485</b>	<b>58.344</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>147.655</b>	<b>242.813</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>14.938.380</b>	<b>15.033.538</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	10.031.767	9.961.865
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>10.081.767</b>	<b>10.011.865</b>
Hensættelser til udskudt skat	517.458	492.459
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>517.458</b>	<b>492.459</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	82.998	156.585
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>82.998</b>	<b>156.585</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	75.800	78.000
Kreditinstitutter i øvrigt	3.246.829	3.494.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.740	99.552
Gæld til kapitalinteresser	81.560	85.000
Anden gæld	220.908	615.205
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	600.320	320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.256.157</b>	<b>4.372.629</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>4.339.155</b>	<b>4.529.214</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>14.938.380</b>	<b>15.033.538</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023	2022
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	9.961.865	10.115.945
Overført fra resultatdisponering	69.902	35.042
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	-189.122
<b>Ultimo</b>	<u>10.031.767</u>	<u>9.961.865</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>10.081.767</u>	<u>10.011.865</u>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	0
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

### 2. Investeringsjendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent på 6,5 %, hvilket er uændret i forhold til 2022.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. - 532 og t.kr. 621.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 159 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.154.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.600 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## Noter

---

### Investerings- ejendomme

#### 6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2023  
Dagsværdiniveau

14.790.725  
3

#### Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.