

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2020**

**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 28. juni 2021



**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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Selskabets årsrapport for 2020 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 25. juni 2021

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



Ole Rygaard Andersen

registreret revisor

mne32755

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mi Ka Development ApS for regnskabsåret 2020 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 lejeindtægter, driftsomkostninger investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle poster**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

##### Tilgodehavender

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

##### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	1.290.378	1.868.311
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.236.335	3.500.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>2.526.713</b>	<b>5.368.311</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-256.687	-349.328
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.270.026</b>	<b>5.018.983</b>
Skat af årets resultat	-496.046	-1.103.696
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.773.980</b>	<b>3.915.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	1.773.980	3.715.287
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.773.980</b>	<b>3.915.287</b>

### 1. Særlige poster



## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsejendomme	13.481.432	16.618.292
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.481.432</b>	<b>16.618.292</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>13.481.432</b>	<b>16.618.292</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	55.000
Andre tilgodehavender	4.418.696	0
Periodeafgrænsningsposter	17.970	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.436.666</b>	<b>55.000</b>
Likvide beholdninger	500.345	469.845
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>500.345</b>	<b>469.845</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.937.011</b>	<b>524.845</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>18.418.443</b>	<b>17.143.137</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.165.856	6.391.876
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.215.856</b>	<b>6.641.876</b>
Hensættelser til udskudt skat	931.994	770.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>931.994</b>	<b>770.000</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.830.657	7.030.602
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.830.657</b>	<b>7.030.602</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	210.000	220.000
Kreditinstitutter i øvrigt	241.624	115
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.802	8.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.852	107.824
Gæld til associerede virksomheder	90.000	0
Selskabsskat	204.052	229.696
Anden gæld	1.648.286	2.134.002
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320	320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.439.936</b>	<b>2.700.659</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>9.270.593</b>	<b>9.731.261</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>18.418.443</b>	<b>17.143.137</b>

4. Væsentlige aktiviteter
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6. Eventualposter
7. Dagsværdireguleringer

## Egenkapitalopgørelse

	2020	2019
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	6.391.876	2.676.589
Overført fra resultatdisponering	1.773.980	3.715.287
<b>Ultimo</b>	<b>8.165.856</b>	<b>6.391.876</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	200.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Udbetalt udbytte	-200.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.215.856</b>	<b>6.641.876</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under bruttfortjenesten</b>		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	419.305	710.032
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>419.305</b>	<b>710.032</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	13.118.292	10.752.493
Tilgang	107.500	4.302.267
Afgang	-3.980.695	-1.936.468
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>9.245.097</b>	<b>13.118.292</b>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo	3.500.000	0
Årets opskrivninger	1.236.335	3.500.000
Årets korrektion/nedskrivninger	-500.000	0
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>4.236.335</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>13.481.432</b>	<b>16.618.292</b>

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2020 baseret på en afkastprocent på 6,5 %. ud fra en vurdering af den konkrete ejendom.

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 2020 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -962.960 og t.kr. 881.145.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 6.015 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. 7.066 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.481.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

Selskabet har indgået operationel leasingaftale vedrørende en bil. Restløbetid udgør 14 måneder. Den samlede forpligtelse kan opgøres til kr. 84.309.

### Investerings- ejendomme

### 7. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2020	13.481.432
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	1.236.335
Dagsværdiniveau	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.