

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

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 2022

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Selskabets årsrapport for 2021 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 2022

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 2021 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.

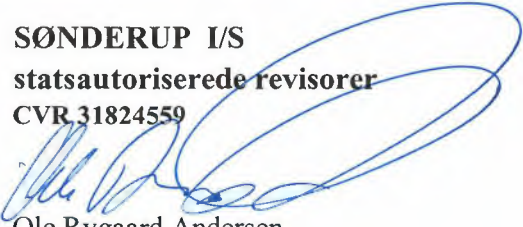
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 2022

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559



Ole Rygaard Andersen
registreret revisor
mne32755

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mi Ka Development ApS for regnskabsåret 2021 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 aktuelle 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 nettorealisation sværdi.

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	2021	2020
Bruttofortjeneste	2.310.742	1.290.378
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	416.472	1.236.335
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	2.727.214	2.526.713
Andre finansielle indtægter	16.577	0
Øvrige finansielle omkostninger	-249.128	-256.687
RESULTAT FØR SKAT	2.494.663	2.270.026
Skat af årets resultat	-544.574	-496.046
ÅRETS RESULTAT	1.950.089	1.773.980
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.950.089	1.773.980
Disponeret i alt	1.950.089	1.773.980

1. Særlige poster

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
2. Investeringsejendomme	7.941.700	13.481.432
Materielle anlægsaktiver i alt	7.941.700	13.481.432
ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.941.700	13.481.432
Andre tilgodehavender	125.606	4.418.696
Periodeafgrænsningsposter	5.413	17.970
Tilgodehavender i alt	131.019	4.436.666
Likvide beholdninger	8.572.473	500.345
Likvide beholdninger i alt	8.572.473	500.345
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.703.492	4.937.011
AKTIVER I ALT	16.645.192	18.418.443

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	10.115.945	8.165.856
EGENKAPITAL I ALT	10.165.945	8.215.856
Hensættelser til udskudt skat	469.173	931.994
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	469.173	931.994
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	233.835	6.830.657
Langfristede gældsforpligtelser i alt	233.835	6.830.657
Kortfristet andel af langfristet gæld	78.000	210.000
Kreditinstitutter i øvrigt	3.673.007	241.624
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.802	3.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.725	41.852
Gæld til associerede virksomheder	90.000	90.000
Selskabsskat	867.399	204.052
Anden gæld	862.986	1.648.286
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320	320
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.776.239	2.439.936
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.010.074	9.270.593
PASSIVER I ALT	16.645.192	18.418.443

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

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital		
Primo	50.000	50.000
Ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Primo	8.165.856	6.391.876
Overført fra resultatdisponering	1.950.089	1.773.980
Ultimo	10.115.945	8.165.856
Udbytte		
Primo	0	200.000
Udbetalt udbytte	0	-200.000
Ultimo	0	0
Egenkapital ultimo	10.165.945	8.215.856

Noter

	2021	2020
1. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	1.844.421	419.305
Særlige poster i alt	1.844.421	419.305
2. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	9.245.097	13.118.292
Tilgang	2.394.800	107.500
Afgang	-5.830.799	-3.980.695
Anskaffelsessum, ultimo	5.809.098	9.245.097
Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	4.236.335	3.500.000
Årets opskrivninger	416.472	1.236.335
Årets korrektion/nedskrivninger	-2.520.205	-500.000
Opskrivninger, ultimo	2.132.602	4.236.335
Bogført værdi, ultimo	7.941.700	13.481.432

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021 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 2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -396 og t.kr. 462.

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. 390 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.908.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.600 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Noter

6. Eventualposter

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

7. Dagsværdireguleringer

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	7.941.700
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	416.472
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.