

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

**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 29. juni 2023

**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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 29. juni 2023

## 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 2022 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 revisorers 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 29. juni 2023

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

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mi Ka Development ApS for regnskabsåret 2022 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 gældsmetode 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	2022	2021
Bruttofortjeneste	-24.691	2.310.742
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	246.154	416.472
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>221.463</b>	<b>2.727.214</b>
Andre finansielle indtægter	6.248	16.577
Øvrige finansielle omkostninger	-169.402	-249.128
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>58.309</b>	<b>2.494.663</b>
Skat af årets resultat	-23.267	-544.574
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>35.042</b>	<b>1.950.089</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	35.042	1.950.089
<b>Disponeret i alt</b>	<b>35.042</b>	<b>1.950.089</b>

### 1. Særlige poster



## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
2. Investeringsjendomme	14.790.725	7.941.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.790.725</b>	<b>7.941.700</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.790.725</b>	<b>7.941.700</b>
Andre tilgodehavender	178.170	125.606
Periodeafgrænsningsposter	6.299	5.413
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>184.469</b>	<b>131.019</b>
Likvide beholdninger	58.344	8.572.473
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>58.344</b>	<b>8.572.473</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>242.813</b>	<b>8.703.492</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>15.033.538</b>	<b>16.645.192</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.961.865	10.115.945
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>10.011.865</b>	<b>10.165.945</b>
Hensættelser til udskudt skat	492.459	469.173
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>492.459</b>	<b>469.173</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	156.585	233.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>156.585</b>	<b>233.835</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	78.000	78.000
Kreditinstitutter i øvrigt	3.494.552	3.673.007
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	3.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.552	200.725
Gæld til kapitalinteressere	85.000	90.000
Selskabsskat	0	867.399
Anden gæld	615.205	862.986
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320	320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.372.629</b>	<b>5.776.239</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>4.529.214</b>	<b>6.010.074</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.033.538</b>	<b>16.645.192</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2022	2021
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	10.115.945	8.165.856
Overført fra resultatdisponering	35.042	1.950.089
Bindingskonto G.I.	-189.122	0
<b>Ultimo</b>	<b>9.961.865</b>	<b>10.115.945</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.011.865</b>	<b>10.165.945</b>

# Noter

	2022	2021
<b>1. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under bruttfortjenesten</b>		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	1.844.421
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.844.421</b>

## 2. Investeringsejendomme

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2022 baseret på en afkastprocent på 6,5 %, hvilket er uændret i forhold til 2021.

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 2022 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. - 414 og t.kr. 483.

## 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. 235 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 2022	14.790.725
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	246.154
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.

## Michael Lerner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Direktør  
ID: 9b1273b1-8e18-4b1a-bc27-ae7dfe8e03a1  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 07:54:41  
Underskrevet med MitID



## Karsten Elfving

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karsten Elfving  
Direktør  
ID: 3d4a7be8-72e2-4f37-a409-8f9045c7e40c  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 21:16:13  
Underskrevet med MitID



## Karsten Elfving

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karsten Elfving  
Dirigent  
ID: 3d4a7be8-72e2-4f37-a409-8f9045c7e40c  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 21:16:13  
Underskrevet med MitID



## Ole Rygaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ole Rygaard Andersen  
Revisor  
ID: a128132d-5559-40e0-a2eb-0cddc0806698  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 08:04:16  
Underskrevet med MitID

