



## MIRA Ejendomme ApS

Fuglesangsalle 16  
6600 Vejen  
CVR-nr. 39832542

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.03.2023

---

**Rasmus Lund Aaskoven**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

MIRA Ejendomme ApS

Fuglesangsalle 16

6600 Vejen

CVR-nr.: 39832542

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Mio Bekker, direktør

Rasmus Lund Aaskoven, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for MIRA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 17.03.2023

## Direktion

**Mio Bekker**  
direktør

**Rasmus Lund Aaskoven**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i MIRA Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MIRA Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 17.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>991.291</b>	<b>1.005.519</b>
Af- og nedskrivninger		(220.966)	(220.966)
<b>Driftsresultat</b>		<b>770.325</b>	<b>784.553</b>
Andre finansielle omkostninger		(177.106)	(232.536)
<b>Resultat før skat</b>		<b>593.219</b>	<b>552.017</b>
Skat af årets resultat	1	(131.346)	(121.876)
<b>Årets resultat</b>		<b>461.873</b>	<b>430.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		235.600	228.800
Overført resultat		226.273	201.341
<b>Resultatdisponering</b>		<b>461.873</b>	<b>430.141</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		7.539.455	7.760.421
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>7.539.455</b>	<b>7.760.421</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.539.455</b>	<b>7.760.421</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		400.503	384.106
Periodeafgrænsningsposter		0	39.234
<b>Tilgodehavender</b>		<b>400.503</b>	<b>423.340</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.900</b>	<b>156.124</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>518.403</b>	<b>579.464</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.057.858</b>	<b>8.339.885</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		838.331	612.058
Forslag til udbytte for regnskabsåret		235.600	228.800
<b>Egenkapital</b>		<b>1.123.931</b>	<b>890.858</b>
Udskudt skat		103.184	94.929
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>103.184</b>	<b>94.929</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.442.280	3.699.003
Bankgæld		1.324.087	1.574.832
Anden gæld		891.454	765.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.657.821</b>	<b>6.038.835</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	591.493	568.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		225.173	199.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.736	73.487
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		69.610	76.810
Skyldig skat		99.091	81.621
Anden gæld		142.819	315.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.172.922</b>	<b>1.315.263</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.830.743</b>	<b>7.354.098</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.057.858</b>	<b>8.339.885</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	612.058	228.800	890.858
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(228.800)	(228.800)
Årets resultat	0	226.273	235.600	461.873
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>838.331</b>	<b>235.600</b>	<b>1.123.931</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	123.091	113.621
Ændring af udskudt skat	8.255	8.255
	<b>131.346</b>	<b>121.876</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.271.190
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.271.190</b>
Af- og nedskrivninger primo	(510.769)
Årets afskrivninger	(220.966)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(731.735)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.539.455</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	239.373	238.427	3.442.280	2.832.091
Bankgæld	253.070	245.010	1.324.087	515.725
Anden gæld	99.050	85.000	891.454	425.000
	<b>591.493</b>	<b>568.437</b>	<b>5.657.821</b>	<b>3.772.816</b>

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 7.539 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.550 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritetsgæld, bankgæld og låneomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.