

**Mica Ejendomme ApS
Askeholm 36
8700 Horsens**

CVR-nr. 43 91 25 85

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3. juli 2024

Anette Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 8. marts - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2023 for Mica Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. juli 2024

Direktion

Anette Jensen
adm. direktør

Camilla Skov Lindquist Andreæ
direktør

Mikkel Skov Lindquist Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Mica Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Mica Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. marts - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 3. juli 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Poul Erik Brodersen
Registreret revisor
mne2483

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mica Ejendomme ApS
Askeholm 36
8700 Horsens

CVR-nr.: 43 91 25 85

Regnskabsperiode: 8. marts - 31. december 2023

Hjemsted: Horsens

Direktion

Anette Jensen, adm. direktør
Camilla Skov Lindquist Andreæ, direktør
Mikkel Skov Lindquist Jensen, direktør

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.
8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme til boligmaal

Usikkerhed ved indregning og måling

I 2023 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 6% på boligudlejningsejendomme. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,5% i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 155, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr.184.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 20.317, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 60.317.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mica Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6% på boligudlejning.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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, så forskellen mellem netto 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 8. marts - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Nettoomsætning		104.300
Andre eksterne omkostninger		-33.307
Bruttoresultat		70.993
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.850
Resultat før finansielle poster		69.143
Finansielle indtægter	1	2.148
Finansielle omkostninger	2	-43.935
Resultat før skat		27.356
Skat af årets resultat	3	-7.039
Årets resultat		20.317
Overført resultat		20.317
		20.317

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>2.022.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.022.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.022.000</u>
Likvide beholdninger		<u>284.776</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>284.776</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.306.776</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		20.317
Egenkapital		60.317
Hensættelse til udskudt skat		807
Hensatte forpligtelser i alt		807
Gæld til realkreditinstitutter		1.329.144
Låneomkostninger		-27.005
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.302.139
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	6.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000
Selskabsskat		6.232
Anden gæld		925.377
Kortfristede gældsforpligtelser		943.513
Gældsforpligtelser i alt		2.245.652
Passiver i alt		2.306.776

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 8. marts 2023	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	20.317	20.317
Egenkapital 31. december 2023	40.000	20.317	60.317

Noter

	2023
	DKK
1 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	2.148
	2.148

	2023
	DKK
2 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	43.935
	43.935

3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	6.232
Årets udskudte skat	807
	7.039

	2023
	DKK
4 Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 8. marts 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.336.048	6.904	1.299.025
Låneomkostninger	0	-27.005	0	0
	0	1.309.043	6.904	1.299.025

Noter

6 Usikkerhed ved indregning og måling

I 2023 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 6% på boligudlejning. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,5% i afkastkravet, at ejendommenes dagsværdi falder med t.kr. 155.200, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder at ejendommenes dagsværdi stiger med t.kr. 184.200.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.336 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnkabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.022.

Camilla Skov Lindquist Andreæ

Navnet returneret af dansk MitID var:
Camilla Skov Lindquist Andreæ
Direktør
ID: 42c7c24e-2648-4d95-af38-ff9647246ed8
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 10:01:47
Underskrevet med MitID



Mikkel Skov Lindquist Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Skov Lindquist Jensen
Direktør
ID: 121cc1ab-6145-449b-b59a-e579c44a1391
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 14:45:32
Underskrevet med MitID



Anette Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anette Jensen
Adm. direktør
ID: e9f3da4e-6509-45b3-b82e-fd06a3a6dd2a
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 12:35:26
Underskrevet med MitID



Poul Erik Brodersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Erik Brodersen
Registreret revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & partnere A/S
ID: cff2d233-39fa-424b-a4d1-355e962aff3d
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 10:14:42
Underskrevet med MitID



Anette Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anette Jensen
Dirigent
ID: e9f3da4e-6509-45b3-b82e-fd06a3a6dd2a
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 10:31:30
Underskrevet med MitID

