

**Minaca ApS**

**Strandpromenaden 12  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 35 47 82 64**

**Årsrapport for 2019**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 16/06 2020

---

Søren Birn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Minaca ApS  
Strandpromenaden 12  
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 47 82 64  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Birn, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Minaca ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 9. juni 2020

### Direktion

Søren Birn  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Minaca ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Minaca ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. juni 2020

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 12.030, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 195.749.

Årets resultat anses som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Minaca ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter, som består af huslejeindtægter, 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 administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 2019 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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.

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.

### 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 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>22.511</b>	<b>12.992</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>(25.500)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(2.989)</b>	<b>12.992</b>
Finansielle indtægter	1	5	6
Finansielle omkostninger	2	<u>(12.441)</u>	<u>(9.813)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(15.425)</b>	<b>3.185</b>
Skat af årets resultat	3	<u>3.395</u>	<u>(682)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(12.030)</u></b>	<b><u>2.503</u></b>
Overført resultat		<u>(12.030)</u>	<u>2.503</u>
		<b><u>(12.030)</u></b>	<b><u>2.503</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	352.870	352.870
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>352.870</u>	<u>352.870</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		662.830	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>662.830</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.015.700</u>	<u>352.870</u>
Andre tilgodehavender		110.276	131.000
Udskudt skatteaktiv		3.395	0
Selskabsskat		0	5.318
<b>Tilgodehavender</b>		<u>113.671</u>	<u>136.318</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>26.590</u>	<u>5.466</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>140.261</u>	<u>141.784</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.155.961</u>	<u>494.654</u>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		115.749	127.779
<b>Egenkapital</b>	5	<u>195.749</u>	<u>207.779</u>
Gæld til realkreditinstitutter		254.495	261.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>254.495</u>	<u>261.575</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	6.900	6.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		673.000	0
Anden gæld		25.817	18.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>705.717</u>	<u>25.300</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>960.212</u>	<u>286.875</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.155.961</u>	<u>494.654</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	127.779	207.779
Årets resultat	0	(12.030)	(12.030)
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>115.749</b>	<b>195.749</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>5</u>	<u>6</u>
	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>12.441</u>	<u>9.813</u>
	<b>12.441</b>	<b>9.813</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	682
Årets udskudte skat	<u>(3.395)</u>	<u>0</u>
	<b>(3.395)</b>	<b>682</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2019		<u>352.870</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>352.870</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>352.870</u></b>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2019 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 8,5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet overstiger det generelle afkastkrav i intervallet 4,5 - 5,5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 1. kvartal 2020.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendommen i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/8,5 = 11,76 \times 30.011 \text{ t.kr.} =$ ) 353 t.kr.

Afkastkravet 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 således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	8,00	8,50	9,00
Dagsværdi	375.137	352.870	333.456
Ændring i dagsværdi	22.267	0	(19.414)

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	226.895	234.775
Mellem 1 og 5 år	<u>27.600</u>	<u>26.800</u>
Langfristet del	254.495	261.575
Inden for et år	<u>6.900</u>	<u>6.700</u>
	<u><b>261.395</b></u>	<u><b>268.275</b></u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 261, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 353.