

**Minaca Real Estate ApS**

**Hospitalsgade 11**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 36 53 66 08**

**Årsrapport for 2018**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/05 2019

---

Søren Birn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Minaca Real Estate ApS  
Hospitalsgade 11  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 53 66 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 9. februar 2015  
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 2018 for Minaca Real Estate 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 31. maj 2019

## Direktion

Søren Birn  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Minaca Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Minaca Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 31. maj 2019

### 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 virksomhed med ejendomsinvestering og anden form for investering samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 1.686.505, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 390.965.

Selskabets ledelse har tilkendegivet at ville understøtte selskabet med den fornødne likviditet i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Minaca Real Estate ApS for 2018 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.

### 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 huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale-, salgs- og administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

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 2018 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.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 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.

### 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.

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 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>394.965</b>	<b>21</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(59.344)</u>	<u>(97)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>335.621</b>	<b>(76)</b>
Finansielle indtægter	2	247.115	28
Finansielle omkostninger	3	<u>(2.268.273)</u>	<u>(113)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.685.537)</b>	<b>(161)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(968)</u>	<u>35</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.686.505)</u></b>	<b><u>(126)</u></b>
Overført resultat		<u>(1.686.505)</u>	<u>(126)</u>
		<b><u>(1.686.505)</u></b>	<b><u>(126)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	15.078.800	7.136
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>15.078.800</u>	<u>7.136</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	125.500	126
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>125.500</u>	<u>126</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>15.204.300</u>	<u>7.262</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		582.810	1.342
Andre tilgodehavender		1.416.464	261
Udskudt skatteaktiv	7	38.447	35
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.037.721</u>	<u>1.638</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>50.821</u>	<u>1.301</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.088.542</u>	<u>2.939</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.292.842</u>	<u>10.201</u>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		(440.965)	1.245
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>(390.965)</b>	<b>1.295</b>
Prioritetsgæld, kreditforeninger		9.157.468	2.349
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.157.468</b>	<b>2.349</b>
Banker		10.233	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.376	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.825.538	4.402
Selskabsskat		3.916	0
Anden gæld		2.638.276	2.155
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.526.339</b>	<b>6.557</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.683.807</b>	<b>8.906</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.292.842</b>	<b>10.201</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	1.245.540	1.295.540
Årets resultat	0	(1.686.505)	(1.686.505)
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>(440.965)</b>	<b>(390.965)</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	59.000	88
Pensioner	0	8
Andre omkostninger til social sikring	344	1
	<b>59.344</b>	<b>97</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	55.600	28
Andre finansielle indtægter	191.515	0
	<b>247.115</b>	<b>28</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.700.000	0
Andre finansielle omkostninger	568.273	113
	<b>2.268.273</b>	<b>113</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.916	0
Årets udskudte skat	(2.948)	(35)
	<b>968</b>	<b>(35)</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	7.136.223
Tilgang i årets løb	9.022.577
Afgang i årets løb	<u>(1.080.000)</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>15.078.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>15.078.800</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes 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 2018 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,89 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,75 - 5,75 % for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2018.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/4,89 = 20,45 \times 737,4 \text{ t.kr.} =$ ) 15.079 t.kr.

Afkastkravene 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 markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,89 %.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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

Ændringer i tomgang	(0,5) % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	16.795.000	15.078.800	13.681.000
Ændring i dagsværdi	1.716.200	0	(1.397.800)

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018 kr.	2017 t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	125.500	126
Kostpris 31. december 2018	125.500	126
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>125.500</b>	<b>126</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
MBH Berlin ApS	København	33,33 %
ABBI Ecom ApS	Horsens	50,00 %

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	t.kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	(35.499)	0
Anvendt i året	(2.948)	(35)
Overført til aktiver	38.447	35
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortiseringsudgifter	(38.447)	0
Skattemæssigt underskud	0	(35)
Overført til udskudt skatteaktiv	38.447	35
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	38.447	35
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>38.447</b>	<b>35</b>

## 8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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