

## **Minaca Real Estate ApS**

**Strandpromenaden 12**

**8700 Horsens**

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

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 05/06 2024

---

Søren Birn  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Minaca Real Estate ApS  
Strandpromenaden 12  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 53 66 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Birn, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 5. juni 2024

## Direktion

Søren Birn  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Minaca Real Estate ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Minaca Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem 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 Deres 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, De 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 5. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt 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 2023 udviser et overskud på kr. 255.793, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.735.770.

Selskabets ledelse anser årets resultat som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Minaca Real Estate ApS for 2021 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 2023 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 huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### 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 mv. til selskabets medarbejdere.

### 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 velinformede 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.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.049.592</b>	<b>856.348</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(303.711)</u>	<u>(152.905)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>745.881</b>	<b>703.443</b>
Finansielle indtægter		1.381	39
Finansielle omkostninger	2	<u>(415.295)</u>	<u>(492.148)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>331.967</b>	<b>211.334</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(76.174)</u>	<u>(50.518)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>255.793</u></b>	<b><u>160.816</u></b>
Overført resultat		<u>255.793</u>	<u>160.816</u>
		<b><u>255.793</u></b>	<b><u>160.816</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		25.573.166	25.573.166
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>2.089.831</u>	<u>1.518.431</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>27.662.997</u></b>	<b><u>27.091.597</u></b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.000</u></b>	<b><u>5.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>27.667.997</u></b>	<b><u>27.096.597</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>344.386</u></b>	<b><u>951.401</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>344.386</u></b>	<b><u>951.401</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>28.012.383</u></b>	<b><u>28.047.998</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.685.770	1.429.977
<b>Egenkapital</b>	5	<u>1.735.770</u>	<u>1.479.977</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	191.945	190.967
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>191.945</u>	<u>190.967</u>
Prioritetsgæld, kreditforeninger		14.585.371	15.028.710
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>14.585.371</u>	<u>15.028.710</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	561.280	561.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.329.714	10.172.736
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		71.463	69.584
Selskabsskat		75.196	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	55.078
Anden gæld		33.897	28.141
Deposita		427.725	461.525
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>11.499.297</u>	<u>11.348.344</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>26.084.668</u>	<u>26.377.054</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>28.012.383</u>	<u>28.047.998</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.429.977	1.479.977
Årets resultat	0	255.793	255.793
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.685.770</b>	<b>1.735.770</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	298.864	152.905
Andre omkostninger til social sikring	4.847	0
	<u>303.711</u>	<u>152.905</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	101.900	89.789
Andre finansielle omkostninger	313.395	402.359
	<u>415.295</u>	<u>492.148</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	75.196	55.078
Årets udskudte skat	978	(4.560)
	<u>76.174</u>	<u>50.518</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	24.537.145
Kostpris 31. december 2023	24.537.145
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.036.021
Værdireguleringer 31. december 2023	1.036.021
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>25.573.166</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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 2023 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,60 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger lavere end det generelle afkastkrav i intervallet 5,00 - 5,75% for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2023.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/4,62 = 21,635 \times 1.182 \text{ t.kr.}$ ) 25.573 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.



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,6 %.

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

	<b>(0,5) %</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
Ændringer i tomgang	kr.	kr.	kr.
Tomgang	4,1	4,6	5,1
Dagsværdi	28.664.586	25.573.165	23.083.464
Ændring i dagsværdi	3.091.421	0	(2.489.701)

### 5 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.

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	190.967	195.527
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	978	(4.560)
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<u><b>191.945</b></u>	<u><b>190.967</b></u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2023</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>
Prioritetsgæld, kreditforeninger	15.589.990	15.146.651	561.280	12.340.250
	<u><b>15.589.990</b></u>	<u><b>15.146.651</b></u>	<u><b>561.280</b></u>	<u><b>12.340.250</b></u>

Kursværdien på prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2023 kr. 12.363.549

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CAPM ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.147, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 25.573