

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Minaca Real Estate ApS

Strandpromenaden 12

8700 Horsens

CVR-nr. 36 53 66 08

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/05 2022

Søren Birn
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Minaca Real Estate ApS
Strandpromenaden 12
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 53 66 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 3. maj 2022

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 2021 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 vores 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. maj 2022

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 2021 udviser et overskud på kr. 271.672, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.319.161.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

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.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende klassificering af rettigheder over andre virksomheder, således at disse præsenteres som kapitalinteresser, i det omfang definitionen herfor er opfyldt. Praksisændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

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

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

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i 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

Egenkapital

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.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		813.842	628.769
Personaleomkostninger	1	<u>(169.000)</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		644.842	628.769
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>50.216</u>	<u>985.805</u>
Resultat før finansielle poster		695.058	1.614.574
Finansielle omkostninger	2	<u>(341.562)</u>	<u>(342.345)</u>
Resultat før skat		353.496	1.272.229
Skat af årets resultat	3	<u>(81.824)</u>	<u>(288.484)</u>
Årets resultat		<u>271.672</u>	<u>983.745</u>
Overført resultat		<u>271.672</u>	<u>983.745</u>
		<u>271.672</u>	<u>983.745</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	25.499.096	19.404.863
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.485.650	0
Materielle anlægsaktiver		<u>26.984.746</u>	<u>19.404.863</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser		5.000	5.000
Deposita		0	80.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.000</u>	<u>85.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.989.746</u>	<u>19.489.863</u>
Likvide beholdninger		<u>928.854</u>	<u>1.567.649</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>928.854</u>	<u>1.567.649</u>
Aktiver i alt		<u>27.918.600</u>	<u>21.057.512</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.269.161	997.488
Egenkapital	5	<u>1.319.161</u>	<u>1.047.488</u>
Hensættelse til udskudt skat		195.527	194.927
Hensatte forpligtelser i alt		<u>195.527</u>	<u>194.927</u>
Prioritetsgæld, kreditforeninger		13.972.537	12.056.308
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>13.972.537</u>	<u>12.056.308</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	509.913	363.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.182.947	1.581.411
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.216.171	5.439.388
Skyldigt sambeskatningsbidrag		81.224	10.032
Anden gæld		441.120	364.020
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.431.375</u>	<u>7.758.789</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.403.912</u>	<u>19.815.097</u>
Passiver i alt		<u>27.918.600</u>	<u>21.057.512</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	997.489	1.047.489
Årets resultat	0	271.672	271.672
Egenkapital 31. december 2021	50.000	1.269.161	1.319.161

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	162.500	0
Pensioner	<u>6.500</u>	<u>0</u>
	<u>169.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	11.504	33.900
Andre finansielle omkostninger	<u>330.058</u>	<u>308.445</u>
	<u>341.562</u>	<u>342.345</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	81.224	10.032
Årets udskudte skat	<u>600</u>	<u>278.452</u>
	<u>81.824</u>	<u>288.484</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		18.419.058
Tilgang i årets løb		<u>6.044.017</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>24.463.075</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		985.805
Årets værdireguleringer		<u>50.216</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>1.036.021</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

**Investerings-
ejendomme**

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

25.499.096

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 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4 - 5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2021.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/4,5 = 22,22 \times 1.147$ t.kr.) 25.499 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.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,5 %.

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

Ændringer i tomgang

(0,5) %

Basis

0,5 %

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	kr.	kr.	kr.
Tomgang	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	28.686	25.499	22.949
Ændring i dagsværdi	3.187	0	(2.550)

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.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, kreditforeninger	12.420.246	14.482.450	509.913	11.932.884
	12.420.246	14.482.450	509.913	11.932.884

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.482, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 25.499.