

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Minaca Real Estate ApS

Strandpromenaden 12  
8700 Horsens

CVR-nr. 36 53 66 08

## Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 18/06 2021

---

Søren Birn  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## 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 2020 | 8           |
| Balance pr. 31. december 2020                   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 11          |
| Noter til årsrapporten                          | 12          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Minaca Real Estate ApS  
Strandpromenaden 12  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 53 66 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 18. juni 2021

## 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. juni 2021

### 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 2020 udviser et overskud på kr. 983.745, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.047.488.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Minaca Real Estate ApS for 2020 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.

### 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.

### 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

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

##### 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 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 2020 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 skatemæssige 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 skatemæssig 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 2020**

|  | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr.    | <u>2019</u><br>kr.    |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>628.769</b>        | <b>514.335</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1           | <u>985.805</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>1.614.574</b>      | <b>514.335</b>        |
| Finansielle indtægter                        | 2           | 0                     | 879.750               |
| Finansielle omkostninger                     | 3           | <u>(342.345)</u>      | <u>(984.455)</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>1.272.229</b>      | <b>409.630</b>        |
| Skat af årets resultat                       | 4           | <u>(288.484)</u>      | <u>45.078</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>983.745</u></b> | <b><u>454.708</u></b> |
| Overført resultat                            |             | <u>983.745</u>        | <u>454.708</u>        |
|  |             | <b><u>983.745</u></b> | <b><u>454.708</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2020**

|  | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                           |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                    | 1-5         | 19.404.863         | 16.926.560         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |             | <b>19.404.863</b>  | <b>16.926.560</b>  |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 6           | 5.000              | 551.729            |
| Deposita                                 |             | 80.000             | 0                  |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |             | <b>85.000</b>      | <b>551.729</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               |             | <b>19.489.863</b>  | <b>17.478.289</b>  |
| Andre tilgodehavender                    |             | 0                  | 1.246.214          |
| Udskudt skatteaktiv                      |             | 0                  | 83.525             |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |             | <b>0</b>           | <b>1.329.739</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |             | <b>1.567.649</b>   | <b>1.158.975</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           |             | <b>1.567.649</b>   | <b>2.488.714</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                     |             | <b>21.057.512</b>  | <b>19.967.003</b>  |

**Balance pr. 31. december 2020**

|  | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                       |             | 50.000             | 50.000             |
| Overført resultat                        |             | 997.488            | 13.743             |
| <b>Egenkapital</b>                       | 7           | <u>1.047.488</u>   | <u>63.743</u>      |
| Hensættelse til udskudt skat             |             | 194.927            | 0                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <u>194.927</u>     | <u>0</u>           |
| Prioritetsgæld, kreditforeninger         |             | 12.056.308         | 11.479.387         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 8           | <u>12.056.308</u>  | <u>11.479.387</u>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 8           | 363.938            | 304.338            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 0                  | 28.581             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 1.581.411          | 0                  |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |             | 5.439.388          | 5.302.809          |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag            |             | 10.032             | 0                  |
| Anden gæld                               |             | 364.020            | 2.788.145          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <u>7.758.789</u>   | <u>8.423.873</u>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <u>19.815.097</u>  | <u>19.903.260</u>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <u>21.057.512</u>  | <u>19.967.003</u>  |
| Eventualforpligtelser                    | 9           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 10          |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 50.000                          | 13.743                       | 63.743           |
| Årets resultat                       | 0                               | 983.745                      | 983.745          |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>50.000</b>                   | <b>997.488</b>               | <b>1.047.488</b> |

## Noter til årsrapporten

|  | <b>2020</b>    |                   |
|--|----------------|-------------------|
|  | kr.            |                   |
| <b>1 Oplysning om dagsværdi</b>  |                |                   |
| <b>Investeringsejendomme</b>   |                |                   |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen           |                | <u>985.805</u>    |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo |                | <u>19.404.863</u> |
|  |                |                   |
|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>       |
|  | kr.            | kr.               |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>   |                |                   |
| Andre finansielle indtægter  | <u>0</u>       | <u>879.750</u>    |
|  | <b>0</b>       | <b>879.750</b>    |
|  |                |                   |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                                      |                |                   |
| Nedskrivning af finansielle aktiver                                    | 0              | 25.500            |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                      | 33.900         | 0                 |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder                      | 0              | 234.310           |
| Andre finansielle omkostninger   | <u>308.445</u> | <u>724.645</u>    |
|  | <b>342.345</b> | <b>984.455</b>    |
|  |                |                   |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>  |                |                   |
| Årets aktuelle skat  | 10.032         | 0                 |
| Årets udskudte skat  | <u>278.452</u> | <u>(45.078)</u>   |
|  | <b>288.484</b> | <b>(45.078)</b>   |

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                        | 16.926.560                         |
| Tilgang i årets løb                            | <u>1.492.498</u>                   |
| Kostpris 31. december 2020                     | <u>18.419.058</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2020               | 0                                  |
| Årets værdireguleringer                        | <u>985.805</u>                     |
| Værdireguleringer 31. december 2020            | <u>985.805</u>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b><u>19.404.863</u></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 2020 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,75 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,25 - 5,25 % for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2020.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/4,75 = 21,05 \times 922 \text{ t.kr.} =$ ) 19.405 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 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,75 %.

## Noter til årsrapporten

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

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

| Ændringer i afkastkrav | (0,5) %<br>t.kr. | Basis<br>t.kr. | 0,5 %<br>t.kr. |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Afkastkrav             | 4,25             | 4,75           | 5,25           |
| Dagsværdi              | 21.688           | 19.405         | 17.557         |
| Ændring i dagsværdi    | 2.283            | 0              | (1.848)        |

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

|  | 2020<br>kr.  | 2019<br>kr.    |
|--|--------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2020                        | 551.729      | 125.500        |
| Tilgang i årets løb                            | 5.000        | 551.729        |
| Afgang i årets løb                             | (551.729)    | (125.500)      |
| Kostpris 31. december 2020                     | 5.000        | 551.729        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>5.000</b> | <b>551.729</b> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn               | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------|----------|-----------|-------------|----------------|
| I/S Strandgade 16A | Horsens  | 50 %      | 2.971       | 22.151         |



## Noter til årsrapporten

### 7 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.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

|   | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>Prioritetsgæld, kreditforeninger</b> |                          |                          |
| Efter 5 år                              | 10.548.313               | 10.234.705               |
| Mellem 1 og 5 år                        | <u>1.507.995</u>         | <u>1.244.682</u>         |
| Langfristet del                         | 12.056.308               | 11.479.387               |
| Inden for et år                         | <u>363.938</u>           | <u>304.338</u>           |
|   | <b><u>12.420.246</u></b> | <b><u>11.783.725</u></b> |

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualforpligtelser

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

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.420, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 19.405.