

Minaca Real Estate ApS

Strandpromenaden 12

8700 Horsens

CVR-nr. 36 53 66 08

Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2023

Søren Birn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	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 2022
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2023

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 2022 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 revisorers 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 31. maj 2023

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 2022 udviser et overskud på kr. 160.816, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.479.977.

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 2022 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme 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 2022 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 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

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		862.348	813.840
Personaleomkostninger	1	<u>(158.905)</u>	<u>(169.000)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		703.443	644.840
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>50.216</u>
Resultat før finansielle poster		703.443	695.056
Finansielle indtægter	3	39	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(492.148)</u>	<u>(341.562)</u>
Resultat før skat		211.334	353.494
Skat af årets resultat	5	<u>(50.518)</u>	<u>(81.824)</u>
Årets resultat		<u>160.816</u>	<u>271.670</u>
Overført resultat		<u>160.816</u>	<u>271.670</u>
		<u>160.816</u>	<u>271.670</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	25.573.166	25.499.096
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.518.431</u>	<u>1.485.650</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>27.091.597</u>	<u>26.984.746</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.096.597</u>	<u>26.989.746</u>
Likvide beholdninger		<u>951.401</u>	<u>928.852</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>951.401</u>	<u>928.852</u>
Aktiver i alt		<u>28.047.998</u>	<u>27.918.598</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.429.977	1.269.161
Egenkapital	7	<u>1.479.977</u>	<u>1.319.161</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	190.967	195.527
Hensatte forpligtelser i alt		<u>190.967</u>	<u>195.527</u>
Prioritetsgæld, kreditforeninger		15.028.710	13.972.535
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>15.028.710</u>	<u>13.972.535</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	561.280	509.913
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.172.736	6.182.947
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69.584	5.216.171
Skyldigt sambeskatningsbidrag		55.078	81.224
Anden gæld		28.141	25.020
Deposita		461.525	416.100
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.348.344</u>	<u>12.431.375</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.377.054</u>	<u>26.403.910</u>
Passiver i alt		<u>28.047.998</u>	<u>27.918.598</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.269.161	1.319.161
Årets resultat	0	160.816	160.816
Egenkapital 31. december 2022	50.000	1.429.977	1.479.977

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	152.905	162.500
Pensioner	<u>6.000</u>	<u>6.500</u>
	<u>158.905</u>	<u>169.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>50.216</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>25.573.166</u>	<u>25.499.096</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>39</u>	<u>0</u>
	<u>39</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	89.789	11.504
Andre finansielle omkostninger	<u>402.359</u>	<u>330.058</u>
	<u>492.148</u>	<u>341.562</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.078	81.224
Årets udskudte skat	(4.560)	600
	<u>50.518</u>	<u>81.824</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>24.463.074</u>
Kostpris 1. januar 2022		74.071
Tilgang i årets løb		<u>24.537.145</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>1.036.021</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>1.036.021</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>25.573.166</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		25.573.166

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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 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 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,59 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,75 - 5,5 % for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2022.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/4,59 = 21,79 \times 1.174 \text{ t.kr.}$) 25.577 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

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 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.

Ændringer i tomgang	(0,5) % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	4,1	4,6	5,1
Dagsværdi	28.696	25.573	23.063
Ændring i dagsværdi	3.123	0	(2.510)

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 Hensættelse til udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	195.527	194.927
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(4.560)	600
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	190.967	195.527

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld, kreditforeninger	14.482.448	15.589.990	561.280	12.783.588
	14.482.448	15.589.990	561.280	12.783.588

Kursværdien på prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2022 kr. 11.953.952.

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.590, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 25.541