

Minaca Real Estate ApS

Strandpromenaden 12

8700 Horsens

CVR-nr. 36 53 66 08

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 16/06 2020

Søren Birn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	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 2019
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 9. juni 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 9. juni 2020

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 2019 udviser et overskud på kr. 454.708, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 63.743.

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 2019 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 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.

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 2019 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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 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.

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		514.335	394.965
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>(59.344)</u>
Resultat før finansielle poster		514.335	335.621
Finansielle indtægter	1	879.750	247.115
Finansielle omkostninger	2	<u>(984.455)</u>	<u>(2.268.273)</u>
Resultat før skat		409.630	(1.685.537)
Skat af årets resultat	3	<u>45.078</u>	<u>(968)</u>
Årets resultat		<u>454.708</u>	<u>(1.686.505)</u>
Overført resultat		<u>454.708</u>	<u>(1.686.505)</u>
		<u>454.708</u>	<u>(1.686.505)</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	16.926.560	15.078.800
Materielle anlægsaktiver		16.926.560	15.078.800
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	551.729	125.500
Finansielle anlægsaktiver		551.729	125.500
Anlægsaktiver i alt		17.478.289	15.204.300
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	582.810
Andre tilgodehavender		1.246.214	1.416.464
Udskudt skatteaktiv		83.525	38.447
Tilgodehavender		1.329.739	2.037.721
Likvide beholdninger		1.158.975	50.821
Omsætningsaktiver i alt		2.488.714	2.088.542
Aktiver i alt		19.967.003	17.292.842

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.743	(440.965)
Egenkapital	6	<u>63.743</u>	<u>(390.965)</u>
Prioritetsgæld, kreditforeninger		11.479.387	9.157.468
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.479.387</u>	<u>9.157.468</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	304.338	0
Banker	7	0	10.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.581	48.376
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.302.809	5.825.538
Selskabsskat		0	3.916
Anden gæld		2.788.145	2.638.276
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.423.873</u>	<u>8.526.339</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.903.260</u>	<u>17.683.807</u>
Passiver i alt		<u>19.967.003</u>	<u>17.292.842</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	(440.965)	(390.965)
Årets resultat	0	454.708	454.708
Egenkapital 31. december 2019	50.000	13.743	63.743

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	55.600
Andre finansielle indtægter	879.750	191.515
	879.750	247.115
2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	25.500	0
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	234.310	1.700.000
Andre finansielle omkostninger	724.645	568.273
	984.455	2.268.273
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	3.916
Årets udskudte skat	(45.078)	(2.948)
	(45.078)	968

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	15.078.800
Tilgang i årets løb	<u>1.847.760</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>16.926.560</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>16.926.560</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 2019 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,75 % for boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,50 - 5,75 % for boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2019.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/4,75 = 21,05 \times 804 \text{ t.kr.} =$) 16.926 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 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,75 %.

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

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i afkastprocent	(0,5) % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkast	4,3	4,8	5,3
Dagsværdi	18.936.727	16.926.560	15.302.204
Ændring i dagsværdi	2.010.167	0	(1.624.356)

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris 1. januar 2019	125.500	125.500
Tilgang i årets løb	551.729	0
Afgang i årets løb	(100.000)	0
Kostpris 31. december 2019	577.229	125.500
Årets resultat	(25.500)	0
Værdireguleringer 31. december 2019	(25.500)	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	551.729	125.500

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
I/S Strandgade 16	Horsens	50 %
ABBI Ecom ApS	Horsens	50 %

Noter til årsrapporten

6 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.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Prioritetsgæld, kreditforeninger		
Efter 5 år	10.234.705	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.244.682</u>	<u>9.157.468</u>
Langfristet del	11.479.387	9.157.468
Inden for et år	<u>304.338</u>	<u>0</u>
	<u>11.783.725</u>	<u>9.157.468</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.784, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 18.025.