

# Mansachs Ejendomme ApS

Sintrupvej 2  
8220 Brabrand

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**11/03/2020**

---

**Jacob Mansachs**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Mansachs Ejendomme ApS  
Sintrupvej 2  
8220 Brabrand

CVR-nr: 36912235  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

COMPU REVISION A/S  
Banegårdspladsen 2, 1 tv  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

CVR-nr: 15618175  
P-enhed: 1000951259

# Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/1 - 31/12 2019 for Mansachs Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. 10.302, samt en egenkapital på kr. 586.145, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Aarhus C, den 10/03/2020

## **Direktion**

Jacob Mansachs  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Mansachs Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mansachs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus C, 10/03/2020

Peder Bille , mne167  
Reg. revisor H.D.  
COMPU REVISION A/S  
CVR: 15618175

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabets formål og hovedaktiviteter er at drive virksomhed med indkøb og drift af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten udgør kr. 867.961, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. 10.302.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 586.145.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 31/12 2019 er efter direktionens vurdering tilfresstillende.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets direktion forventer en positiv udvikling i selskabets indtjening og konsolidering.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis, som er lig med sidste år:

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten omfatter nettoomsætning, ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

## Indtægtskriterium

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter, a-conto forbrug samt viderefaktureringer.

## Ejendommenes drift

Driftsomkostningerne omfatter de udgifter, der knytter sig direkte til omsætningens erhvervelse.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Andre finansielle indtægter

Finansieringsindtægter og -udgifter er ikke periodiserede, men dækker en tilskrivningsperiode på indtil 12 måneder.



**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under a'conto skatteordningen mv.

**Balancen****Regnskabsmæssige afskrivninger**

Afskrivningerne er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventet levetid med forholdsmæssige afskrivninger i købs- og salgsåret, idet der i al væsentlighed er anvendt følgende åremål for afskrivningerne:

Ejendomme excl. grund.....	25 år	restværdi 30%
----------------------------	-------	---------------

Småanskaffelser med en kostpris under kr. 13.800 excl. moms udgiftsføres i anskaffelsesåret.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Ejendomme**

Udlejningsejendomme indregnes og måles til kostpris, som er lig med anskaffessummen med tillæg af handels- og finansieringsomkostninger samt afholdte udgifter til eventuelle forbedringer. Ved denne indregning fastlægges en restværdi, som er beskrevet under afsnittet regnskabsmæssige afskrivninger.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender optaget til nominel værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Selskabsskat**

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i årsrapport og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

**Gæld**

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>867.961</b>	<b>720.623</b>
Personaleomkostninger .....	1	-436.898	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-253.279	-241.114
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>177.784</b>	<b>479.509</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-163.192	-162.214
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.592</b>	<b>317.295</b>
Skat af årets resultat .....	4	-4.290	-70.004
<b>Årets resultat .....</b>		<b>10.302</b>	<b>247.291</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		10.302	247.291
<b>I alt .....</b>		<b>10.302</b>	<b>247.291</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		10.693.334	10.946.613
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>10.693.334</b>	<b>10.946.613</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.693.334</b>	<b>10.946.613</b>
Andre tilgodehavender .....		12.500	0
Periodeafgrænsningsposter .....		21.633	17.762
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>34.133</b>	<b>17.762</b>
Likvide beholdninger .....		0	19.152
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>34.133</b>	<b>36.914</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.727.467</b>	<b>10.983.527</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		536.145	525.843
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>586.145</b>	<b>575.843</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		119.636	96.668
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>119.636</b>	<b>96.668</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.335.689	6.736.907
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		2.253.177	2.165.259
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>8.588.866</b>	<b>8.902.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		399.010	399.661
Gæld til banker .....		443.039	578.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		79.543	51.785
Skyldig selskabsskat .....		25.696	52.426
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		182.889	25.683
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		183	0
Deposita .....		302.460	301.260
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.432.820</b>	<b>1.408.850</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.021.686</b>	<b>10.311.016</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.727.467</b>	<b>10.983.527</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	525.843	575.843
Årets resultat .....	0	10.302	10.302
Egenkapital, ultimo .....	50.000	536.145	586.145

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og gager	448.267	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.153	0
Øvrige personaleforhold	-15.522	0
	<b>436.898</b>	<b>0</b>

Der er 1 medarbejder ansat i selskabet.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019 kr.	2018 kr.
Bygninger excl. grund	226.559	226.559
Ombygning ejendomme	26.720	14.555
<b>I alt</b>	<b>253.279</b>	<b>241.114</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Af finansieringsudgifter på kr. 163.192 vedrører kr. 87.918 mellemværender med nærtstående parter.

## 4. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-18.678	44.374
Ændring af udskudt skat	22.968	25.630
<b>I alt</b>	<b>4.290</b>	<b>70.004</b>

Der er i perioden betalt kr. 8.052 til moderselskabet.

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ombygning ejendomme kr.	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	954.278	10.525.302
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>954.278</b>	<b>10.525.302</b>
Af- og nedskrivning primo	24.974	507.993
Årets afskrivning	26.720	226.559
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>51.694</b>	<b>734.552</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>902.584</b>	<b>9.790.750</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld på kr. 8.588.866 forfalder kr. 7.010.558 efter 5 år.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mansachs Holding ApS, CVR-nr. 27 68 41 49 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsrapporten 2019 vedrørende administrationsselskabet Mansachs Holding ApS, CVR-nr. 27 68 41 49, hvortil der hermed henvises.

Selskabet har i årets løb indgået en leasingaftale omkring en personbil model BMW 520d. Den månedlige leasingydelse udgør kr. 3.119 inkl. moms, og der resterer 2 ud af 12 ydelser.

Herudover har selskabet ingen husleje-, leasing-, kautions- eller eventualforpligtelser.



## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed overfor alt mellemværende med Danske Andelskassers Bank har moder-selskabet Mansachs Holding ApS og direktør Jacob Mansachs stillet ulimiteret, solidarisk selvskyldnerkaution.

Derudover har banken taget et særskilt ejerpant i ejendommen Sintrupvej 2 i Brabrand.

Til sikkerhed for diverse prioritetslån med hovedstole på i alt kr. 7.860.000 har DLR Kredit taget pant i ejendommene på Sintrupvej 2 og Holmstrupgårdvej 11 i Brabrand samt fordret ulimiteret selvskyldnerkaution af direktør Jacob Mansachs.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1