

Mansachs Ejendomme ApS

Stavangergade 1
8200 Aarhus N

CVR-nr. 36912235

Årsrapport for 2024

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. februar 2025

Jacob Mansachs
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Mansachs Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. januar 2025

Direktion

Jacob Mansachs
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Mansachs Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mansachs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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, den 30. januar 2025

Compu Revision A/S

CVR-nr. 15618175

Peder Bille

Reg. revisor H.D.

mne167

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Mansachs Ejendomme ApS Stavangergade 1 8200 Aarhus N
CVR-nr.	36912235
Stiftelsesdato	28. maj 2015
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Jacob Mansachs
Revisor	Compu Revision A/S Banegårdspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon	86138899
CVR-nr.	15618175

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med indkøb og drift af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -261.672, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 10.002.574, og en egenkapital på kr. 391.333.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 31/12 2024 er efter direktionens vurdering mindre tilfredsstillende. Årets underskud er opstået som følge af stigende renter i Danmark og resten af verden.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Mansachs Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Udlejningsejendomme indregnes og måles til kostpris, som er lig med anskaffelsessummen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.032.122	1.068.411
Personaleomkostninger	1	-544.423	-528.977
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-348.035	-308.115
Driftsresultat		139.664	231.319
Andre finansielle omkostninger	3	-471.692	-433.840
Resultat før skat		-332.028	-202.521
Skat af årets resultat	4	70.356	32.032
Årets resultat		-261.672	-170.489
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-261.672	-170.489
Resultatdisponering		-261.672	-170.489

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.574.495	9.833.032
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		306.018	395.516
Materielle anlægsaktiver	5	9.880.513	10.228.548
Anlægsaktiver		9.880.513	10.228.548
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.326	1.853
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		90.112	73.150
Periodeafgrænsningsposter		24.623	27.033
Tilgodehavender		122.061	102.036
Omsætningsaktiver		122.061	102.036
Aktiver		10.002.574	10.330.584

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		341.333	603.005
Egenkapital		391.333	653.005
Hensættelser til udskudt skat		254.628	234.872
Hensatte forpligtelser		254.628	234.872
Gæld til realkreditinstitutter		4.597.514	4.945.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.841.828	2.688.103
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.439.342	7.633.236
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		345.369	306.719
Gæld til banker		470.297	353.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.874	52.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		583.930	622.021
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		144.418	153.673
Mellemregning med indehaver		20.473	2.820
Deposita		313.910	318.910
Kortfristede gældsforpligtelser		1.917.271	1.809.471
Gældsforpligtelser		9.356.613	9.442.707
Passiver		10.002.574	10.330.584
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	603.005	653.005
Årets resultat	0	-261.672	-261.672
Egenkapital 31. december 2024	50.000	341.333	391.333

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	536.674	508.163
Andre omkostninger til social sikring	5.744	5.698
Andre personaleomkostninger	2.005	15.116
	544.423	528.977
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivninger bygninger	218.851	218.851
Afskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	89.498	51.974
Af- og nedskrivninger ombygning ejendomme	39.686	37.290
	348.035	308.115

3. Finansieringsudgifter

Af selskabets finansieringsudgifter på kr. 471.692 vedrører kr. 189.263 renter på mellemværender med nærtstående parter.

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-90.112	-73.150
Regulering af udskudt skat	19.756	41.118
	-70.356	-32.032

Der er i perioden overført kr. 73.150 i selskabsskat fra moderselskabet.

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	11.638.292	447.490
Kostpris ultimo	11.638.292	447.490
Af- og nedskrivninger primo	-1.805.260	-51.974
Årets afskrivninger	-258.537	-89.498
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.063.797	-141.472
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.574.495	306.018

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld på kr. 7.439.342 forfalder kr. 1.488.229 indenfor 5 år, og restgælden udgør herefter kr. 5.951.113.

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.597.514	345.369	3.109.285
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.841.828	0	2.841.828
	7.439.342	345.369	5.951.113

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en tvungen national 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 2024 vedrørende administrationsselskabet Mansachs Holding ApS, CVR-nr. 27 68 41 49, hvortil der hermed henvises. Herudover har selskabet ingen husleje-, leasing-, kautions- eller eventualforpligtelser.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Derudover har banken taget et særskilt ejerpant på kr. 500.000 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. Afslutningsvis har de ligeledes fordret en tabsgaranti på i alt kr. 100.438 vedrørende de 3 kreditforeningslån.