



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

Mejlgade 41 A/S

Mejlgade 16, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 50 69 62

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2024.

Poul Meldgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Mejlgade 41 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. december 2024

Direktion

Poul Meldgaard
Adm. direktør

Bestyrelse

Poul Wiis

Kjeld Nørgaard

Poul Meldgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Mejlgade 41 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mejlgade 41 A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet omhandlende investeringsejendommen målt til dagsværdi. I note 4 oplyser ledelsen om centrale forudsætninger til fastlæggelse af dagsværdi og en følsomhedsanalyse herpå.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Thisted, den 16. december 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Rune Vangsøe Sunesen

statsautoriseret revisor
mne47788

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mejlgade 41 A/S Mejlgade 16 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 50 69 62
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Poul Wiis Kjeld Nørgaard Poul Meldgaard
Direktion	Poul Meldgaard, Adm. direktør
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og udleje erhvervs- og boligudlejningsejendomme i Aarhus Kommune.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom indregnes og måles til skønnet dagsværdi. Der henvises til note, hvori forudsætninger og skøn er beskrevet yderligere.

Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 10 % af selskabskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 10 % af selskabskapitalen. Købssummen udgør 895.722 kr. Årsagen til købet er at en tidligere aktionær ønskede at blive købt ud.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mejlgade 41 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og kontorhold.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	909.118	1.025.110
Værdiregulering af investeringsejendomme	700.000	-4.800.000
Driftsresultat	1.609.118	-3.774.890
1 Andre finansielle indtægter	926	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-558.363	-300.776
Resultat før skat	1.051.681	-4.075.666
3 Skat af årets resultat	-186.977	764.388
Årets resultat	864.704	-3.311.278
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	864.704	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.311.278
Disponeret i alt	864.704	-3.311.278

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>24.500.000</u>	<u>23.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.500.000</u>	<u>23.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.500.000</u>	<u>23.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	212.932	143.525
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>23.967</u>
Tilgodehavender i alt	<u>212.932</u>	<u>167.492</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>20.573</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>212.932</u>	<u>188.065</u>
Aktiver i alt	<u>24.712.932</u>	<u>23.988.065</u>

Balance 30. juni

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
	Overført resultat	4.756.640	4.831.346
	Egenkapital i alt	<u>8.256.640</u>	<u>8.331.346</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	516.336	404.775
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>516.336</u>	<u>404.775</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	14.989.234	13.640.060
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	384.265	407.810
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.373.499</u>	<u>14.047.870</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	210.063	170.959
	Gæld til pengeinstitutter	200.356	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	37.650
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	156.312
	Selskabsskat	97.788	728.806
	Anden gæld	28.250	110.347
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>566.457</u>	<u>1.204.074</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.939.956</u>	<u>15.251.944</u>
	Passiver i alt	<u>24.712.932</u>	<u>23.988.065</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	3.500.000	8.142.624	0	11.642.624
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.311.278</u>	<u>0</u>	<u>-3.311.278</u>
Egenkapital 1. juli 2023	3.500.000	4.831.346	0	8.331.346
Årets overførte overskud eller underskud	0	864.704	0	864.704
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-43.688	0	-43.688
Køb af egne kapitalandele	<u>0</u>	<u>-895.722</u>	<u>0</u>	<u>-895.722</u>
	<u>3.500.000</u>	<u>4.756.640</u>	<u>0</u>	<u>8.256.640</u>

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	926	0
	<u>926</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	558.363	300.776
	<u>558.363</u>	<u>300.776</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	75.416	158.136
Årets regulering af udskudt skat	111.561	-922.524
	<u>186.977</u>	<u>-764.388</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli 2023	21.920.315	21.920.315
Kostpris 30. juni 2024	<u>21.920.315</u>	<u>21.920.315</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	1.879.685	6.679.685
Årets regulering til dagsværdi	700.000	-4.800.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	<u>2.579.685</u>	<u>1.879.685</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>24.500.000</u>	<u>23.800.000</u>

Måling til dagsværdi foretages ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Særligt lagt til grund er gennemsnittet af den historiske drift de sidste to år, som grundlag for det kommende driftsår.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Markedsrapporter fra Colliers har været en central parameter og afkastkravene i denne eksterne rapport på balancetidspunktet.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligandelen beliggende Mejlgade 41, 8000 Aarhus C er der anvendt en afkastgrad på 4,13 % ved udgangen af indeværende regnskabsår til fastlæggelse af dagsværdien. Afkastgraden for boligdelen var sidste år 4,13 %.
- For erhvervsandelen beliggende Mejlgade 41, 8000 Aarhus C er der anvendt en afkastgrad på 5,00% ved udgangen af indeværende regnskabsår til fastlæggelse af dagsværdien. Afkastgraden for erhvervsdelen var sidste år 4,88%.

Den samlede ejendomsværdi fastlægges til 24,5 mio. kr, svarende til et gennemsnitligt afkastkrav på 4,35 %. Værdireguleringen føres i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.500 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 640 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.492 t.kr.

Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.199.297	13.811.019
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-210.063</u>	<u>-170.959</u>
	<u>14.989.234</u>	<u>13.640.060</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.101.647</u>	<u>13.002.507</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.199 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 24.500 t.kr.		