



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

MINDEGADE 6, AARHUS CENTRUM A/S
C/O AG GROUP AF 2013 APS, VIENGEVEJ 100, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. oktober 2024

Preben Daugaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100 8240 Risskov
	CVR-nr.: 40 27 04 77 Stiftet: 19. februar 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Jens Kyhnæb, formand Søren Lindemann Troels Rask Hougaard
Direktion	Søren Lindemann
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. oktober 2024

Direktion:

Søren Lindemann

Bestyrelse:

Jens Kyhnæb
Formand

Søren Lindemann

Troels Rask Hougaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Silkeborg, den 30. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jes Vestergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45897

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er efter regnskabsårets afslutning tilkendt en erstatning, som vil have positiv indvirkning på årsregnskabet 24/25.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.151.132	1.037.711
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	200.000
DRIFTSRESULTAT		1.251.132	1.237.711
Øvrige finansielle omkostninger.....		-619.456	-360.748
RESULTAT FØR SKAT		631.676	876.963
Skat af årets resultat.....	2	-138.952	-194.488
ÅRETS RESULTAT		492.724	682.475
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		492.724	682.475
I ALT		492.724	682.475

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		29.700.000	29.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	29.700.000	29.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		29.700.000	29.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	73.014
Andre tilgodehavender.....		70.495	96.883
Tilgodehavender.....		70.495	169.897
Likvide beholdninger.....		142.513	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		213.008	169.897
AKTIVER.....		29.913.008	29.769.897
PASSIVER			
Aktiekapital.....		8.500.000	8.500.000
Overført resultat.....		2.416.152	1.923.428
EGENKAPITAL.....		10.916.152	10.423.428
Hensættelser til udskudt skat.....		569.349	453.255
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		569.349	453.255
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.516.150	17.780.865
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		35.558	35.681
Selskabsskat.....		3.858	39.232
Deposita.....		477.008	476.708
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	18.032.574	18.332.486
Gæld til realkreditinstitutter.....		277.605	273.202
Gæld til pengeinstitutter.....		0	149.577
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		6.902	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.513	52.316
Anden gæld.....		89.913	85.633
Kortfristede gældsforpligtelser.....		394.933	560.728
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.427.507	18.893.214
PASSIVER.....		29.913.008	29.769.897
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	8.500.000	1.923.428	10.423.428
Forslag til resultatdisponering.....		492.724	492.724
Egenkapital 30. juni 2024.....	8.500.000	2.416.152	10.916.152

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.858	57.775	
Regulering af udskudt skat.....	116.094	136.713	
	138.952	194.488	

Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. juli 2023.....	29.221.460	
Kostpris 30. juni 2024.....	29.221.460	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	378.540	
Årets værdireguleringer.....	100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	478.540	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	29.700.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejen omme
Dagsværdi 30. juni 2024.....	29.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000

Investeringsejendommen består af en ejendom med blandet bolig og erhverv beliggende i Aarhus C, som blev anskaffet i 2019. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for det kommende år udgøre 1.276 t.kr., hvilket bygger på en årlige lejeindtægt på 1.455 t.kr. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 178 t.kr. samt en udlejningsprocent på 98 %

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,30 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggende mv. Afkastkravet på 4,3 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.793.755	277.605	16.593.950	18.054.067
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	35.558	0	0	35.681
Selskabsskat.....	3.858	0	0	39.232
Deposita.....	477.008	0	0	476.708
	18.310.179	277.605	16.593.950	18.605.688

4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld tiil realkreditinstitutter, 17.793 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 29.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har overfor ejerforeningen stillet sikkerhed i grunde og bygninger for i alt 41 t.kr.

5

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er efter regnskabsårets afslutning tilkendt en erstatning, som vil have positiv indvirkning på årsregnskabet 24/25.

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

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.