

Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 8240 Risskov
CVR-nr. 40 27 04 77

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 2. oktober 2025

Preben Daugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

[Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

[Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2024 - 30. juni 2025

Bestyrelse Jens Kyhnæb, formand
Søren Lindemann
Anders Christensen

Direktion Søren Lindemann

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 26. september 2025

Direktion:

Søren Lindemann

Bestyrelse:

Jens Kyhnæb
Formand

Søren Lindemann

Anders Christensen

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 2024 - 30. juni 2025 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 26. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jes Vestergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45897

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	1	1.275.538	1.151.132
Personaleomkostninger	2	-30.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	100.000
Driftsresultat		1.545.538	1.251.132
Øvrige finansielle omkostninger		-692.672	-619.456
Resultat før skat		852.866	631.676
Skat af årets resultat	3	-187.611	-138.952
Årets resultat		665.255	492.724
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		665.255	492.724
I alt		665.255	492.724

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		30.000.000	29.700.000
Materielle anlægsaktiver	4	30.000.000	29.700.000
Anlægsaktiver		30.000.000	29.700.000
Andre tilgodehavender		46.135	70.495
Tilgodehavende selskabsskat		15.142	0
Tilgodehavender		61.277	70.495
Likvide beholdninger		395.352	142.513
Omsætningsaktiver		456.629	213.008
Aktiver		30.456.629	29.913.008

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		8.500.000	8.500.000
Overført resultat		3.081.407	2.416.152
Egenkapital		11.581.407	10.916.152
Hensættelser til udskudt skat		728.096	569.349
Hensatte forpligtelser		728.096	569.349
Gæld til realkreditinstitutter		17.246.961	17.516.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.933	35.558
Selskabsskat		13.864	3.858
Deposita		485.195	477.008
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.762.953	18.032.574
Gæld til realkreditinstitutter		282.079	277.605
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.149	6.902
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.484	20.513
Anden gæld		79.461	89.913
Kortfristede gældsforpligtelser		384.173	394.933
Gældsforpligtelser		18.147.126	18.427.507
Passiver		30.456.629	29.913.008

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	8.500.000	2.416.152	10.916.152
Forslag til resultatdisponering		665.255	665.255
Egenkapital 30. juni 2025	8.500.000	3.081.407	11.581.407

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Særlige poster		
	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Modtaget erstatning indregnet under andre driftsindtægter/bruttofortjeneste	150.000	0
	150.000	0

2 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	30.000	0
	30.000	0

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.864	22.858
Regulering af udskudt skat	158.747	116.094
	187.611	138.952

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. juli 2024		29.221.460
Kostpris 30. juni 2025		29.221.460
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		478.540
Årets værdireguleringer		300.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025		778.540
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		30.000.000

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

kr.		Investeringsejendør
Dagsværdi 30. juni 2025		30.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		300.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendommen 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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for det kommende år udgøre 1.288 t.kr., hvilket bygger på en årlige lejeindtægt på 1.473 t.kr. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 185 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.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	17.529.040	282.079	15.905.751	17.793.755
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.933	0	0	35.558
Selskabsskat	13.864	0	0	3.858
Deposita	485.195	0	0	477.008
	18.045.032	282.079	15.905.751	18.310.179

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld tiil realkreditinstitutter, 17.529 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 30.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mindegade 6, Aarhus Centrum A/S for 2024/25 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

Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 til-læg 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 acontoskatte.

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.