

**Mindegade 6 P/S**  
Skolebakken 7, kl. tv.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36687711

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2018

**Dirigent**

Navn: Erik Wihlborg



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Mindegade 6 P/S  
Skolebakken 7, kl. tv.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36687711

Stiftet: 18.03.2015

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand  
Erik Wihlborg  
Klavs von Spreckelsen  
Niels Kim Schønemann  
Nikolaj Evaldsen  
Hans Jørgen Hynding Knudsen

### Direktion

Erik Wihlborg

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Mindegade 6 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

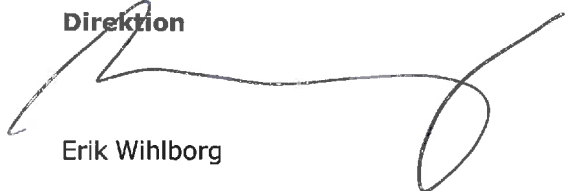
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 11.04.2018

### Direktion

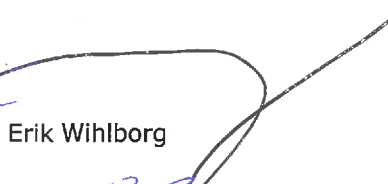


Erik Wihlborg

### Bestyrelse



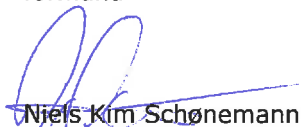
Morten Bondo Christensen  
formand



Erik Wihlborg



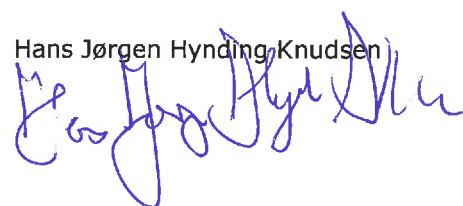
Klavs von Spreckelsen



Niels Kim Schönemann



Nikolaj Evaldsen



Hans Jørgen Hynding Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Mindegade 6 P/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mindegade 6 P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 11.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176



Steen Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen, Mindegade 6, 8000 Aarhus C.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen blev købt i starten af 2015.

Årets resultat udgør et overskud på 9.808 t.kr. efter værdiregulering på 10.470 t.kr. til markedsværdi. Egenkapitalen udgør 31.12.2017 i alt 12.331 kr.

For 2018 forventes tillige overskud før markedsværdiregulering af ejendommen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>356.914</b>	<b>1.064.438</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.469.552	468.586
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.826.466</b>	<b>1.533.024</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.017.979)	(872.456)
<b>Årets resultat</b>		<b>9.808.487</b>	<b>660.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		9.808.487	660.568
		<b>9.808.487</b>	<b>660.568</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		32.000.000	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>32.000.000</b>	<b>34.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>32.000.000</b>	 <b>34.000.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.574	39.633
Andre tilgodehavender		217.286	33.821
Periodeafgrænsningsposter		13.126	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>244.986</b>	<b>73.454</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>3.188.749</b>	 <b>82.627</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>3.433.735</b>	 <b>156.081</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>35.433.735</b>	 <b>34.156.081</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		7.949.990	7.949.990
Overført overskud eller underskud		4.380.724	1.572.237
<b>Egenkapital</b>		<b>12.330.714</b>	<b>9.522.227</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.496.083	23.094.678
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>21.496.083</b>	<b>23.094.678</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	631.990	645.703
Deposita		320.300	399.333
Modtagne forudbetalinger fra kunder		262.300	33.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		351.258	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.090	41.090
Anden gæld		0	123.390
Periodeafgrænsningsposter		0	271.443
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.606.938</b>	<b>1.539.176</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.103.021</b>	<b>24.633.854</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.433.735</b>	<b>34.156.081</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	7.949.990	1.572.237	0	9.522.227
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Årets resultat	0	2.808.487	7.000.000	9.808.487
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.949.990</b>	<b>4.380.724</b>	<b>0</b>	<b>12.330.714</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.250	0
Renteomkostninger i øvrigt	972.916	872.456
Valutakursreguleringer	37.153	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.660	0
	<b><u>1.017.979</u></b>	<b><u>872.456</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		33.531.414
Tilgange		466.599
Afgange		<u>(12.757.927)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>21.240.086</u></b>
Opskrivninger primo		468.586
Årets opskrivninger		10.469.552
Tilbageførsel ved afgange		<u>(178.224)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>10.759.914</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>32.000.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 4% pr. 31.12.2017 (4% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,5 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,3 mio.kr.

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 1.183 m<sup>2</sup>, beliggende i Aarhus C. Størrelsen på ejendommen udgør 1.183 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning.

Der har i regnskabsåret været tomgang i mindre omfang for enkelte lejemaal i ejendommen i forbindelse med fra- og indflytning.

## Noter

Den fastsatte værdi på 32 mio.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 27.050 kr.

Lejemålet er boligudlejning, hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	631.990	645.703	21.496.083	20.172.361
	<b>631.990</b>	<b>645.703</b>	<b>21.496.083</b>	<b>20.172.361</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, Mindegade 6, 8000 Aarhus C. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med enkelte reklassifikationer.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkast-baserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra selskabets ejendom. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.