

# Minos 2 ApS

Østre Havnepromenade 26, 2. tv., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 39 98 53 57

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.10.23

Marianne Øe Frstrup  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Minos 2 ApS  
c/o Metropol Erhverv I/S  
Østre Havnepromenade 26, 2. tv.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 39 98 53 57  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Kim Christensen

---

**Bestyrelse**

---

Marianne Øe Fristrup, formand  
Bent Nielsen  
Torben Torp Nielsen  
Morten Nøhr  
Kim Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Minos 2 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. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. oktober 2023

**Direktionen**

Kim Christensen

**Bestyrelsen**

Marianne Øe Fristrup  
Formand

Bent Nielsen

Torben Torp Nielsen

Morten Nøhr

Kim Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Minos 2 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Minos 2 ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.09.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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 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.

## 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 selskabet, 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.

Aalborg, den 20. oktober 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med handel med- og udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -116.408 mod DKK 2.854.066 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.848.226.

Resultatet er påvirket af en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme på DKK 1.500.000. Ledelsen finder årets resultat før dagsværdireguleringen tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.871.044</b>	<b>3.689.466</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.871.044</b>	<b>3.689.466</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.500.000	302.181
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.371.044</b>	<b>3.991.647</b>
Finansielle indtægter	0	258.357
Finansielle omkostninger	-2.508.600	-590.959
<b>Resultat før skat</b>	<b>-137.556</b>	<b>3.659.045</b>
Skat af årets resultat	21.148	-804.979
<b>Årets resultat</b>	<b>-116.408</b>	<b>2.854.066</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-116.408	2.854.066
<b>I alt</b>	<b>-116.408</b>	<b>2.854.066</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	94.500.000	96.000.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.500.000</b>	<b>96.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.500.000</b>	<b>96.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.225	0
	Andre tilgodehavender	5.178.361	5.664.849
	Periodeafgrænsningsposter	50.484	166.511
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.230.070</b>	<b>5.831.360</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>14.298</b>	<b>365.971</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.244.368</b>	<b>6.197.331</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>99.744.368</b>	<b>102.197.331</b>

	30.09.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.020	50.001
Overført resultat	22.798.206	22.914.633
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.848.226</b>	<b>22.964.634</b>
Hensættelser til udskudt skat	5.165.627	5.521.153
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.165.627</b>	<b>5.521.153</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	68.715.539	69.762.397
2 Deposita	1.174.134	1.133.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>69.889.673</b>	<b>70.896.247</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.387.372	1.991.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.239	48.117
Selskabsskat	329.377	724.614
Anden gæld	5.854	30.053
Periodeafgrænsningsposter	0	20.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.840.842</b>	<b>2.815.297</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>71.730.515</b>	<b>73.711.544</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>99.744.368</b>	<b>102.197.331</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<hr/>		
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22		
Saldo pr. 01.10.21	50.001	20.060.567
Forslag til resultatdisponering	0	2.854.066
<hr/>		
Saldo pr. 30.09.22	50.001	22.914.633
<hr/>		
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23		
Saldo pr. 01.10.22	50.001	22.914.633
Kapitalforhøjelse	19	-19
Forslag til resultatdisponering	0	-116.408
<hr/>		
Saldo pr. 30.09.23	50.020	22.798.206
<hr/>		

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.22	71.070.362
Kostpris pr. 30.09.23	71.070.362
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	24.929.638
Dagsværdireguleringer i året	-1.500.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	23.429.638
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	94.500.000

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.387.372	63.592.123	70.102.911	71.754.310
Deposita	0	0	1.174.134	1.133.850
I alt	1.387.372	63.592.123	71.277.045	72.888.160

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.23	94.500.000	94.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.500.000	-1.500.000

### 3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.431 og et afkastkrav på 4,75 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for Minos 1 ApS' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimite- ret Minos 1 ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har påklaget Vurderingsstyrelsens årsvurdering pr. 1. oktober 2020 af selskabets ejendom til Skatteankestyrelsen. Udfaldet af klagesagen er uvist på nuværende tidspunkt.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 70.944 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 94.500.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.