

Minos 2 ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.04.25

Henrik Nørmølle Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

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: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Nørmølle Pedersen

Bestyrelse

Marianne Øe Fristrup
Bent Nielsen
Torben Nielsen
Morten Nøhr
Kim Christensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Modervirksomhed

Kong Minos Vej Holding ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. april 2025

Direktionen

Henrik Nørmølle Pedersen

Bestyrelsen

Marianne Øe Fristrup
Formand

Bent Nielsen

Torben 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 01.10.23 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24 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.

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 lovgivningen.

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 30. april 2025

Beierholm

Godkendt 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 01.10.23 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 776.944 mod DKK -116.408 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.625.170.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.10 - 30.09 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.23 - 31.12.24. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 15 måneder.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		01.10.23	2022/23
		31.12.24	DKK
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	4.826.071	3.871.044
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.826.071	3.871.044
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.500.000
	Resultat af primær drift	4.826.071	2.371.044
1	Finansielle indtægter	343.485	0
2	Finansielle omkostninger	-4.172.399	-2.508.600
	Resultat før skat	997.157	-137.556
	Skat af årets resultat	-220.213	21.148
	Årets resultat	776.944	-116.408
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	776.944	-116.408
	I alt	776.944	-116.408

Note	AKTIVER	31.12.24	30.09.23
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	94.500.000	94.500.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	94.500.000	94.500.000
	Anlægsaktiver i alt	94.500.000	94.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.225
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.606.149	0
	Andre tilgodehavender	782	5.178.361
	Periodeafgrænsningsposter	16.099	50.484
	Tilgodehavender i alt	5.623.030	5.230.070
	Likvide beholdninger	0	14.298
	Omsætningsaktiver i alt	5.623.030	5.244.368
	Aktiver i alt	100.123.030	99.744.368

Note		
	31.12.24 DKK	30.09.23 DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.020	50.020
Overført resultat	23.575.150	22.798.206
Egenkapital i alt	23.625.170	22.848.226
Hensættelser til udskudt skat	5.158.062	5.165.627
Hensatte forpligtelser i alt	5.158.062	5.165.627
4 Gæld til realkreditinstitutter	66.507.387	68.715.539
4 Deposita	1.347.032	1.174.134
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.854.419	69.889.673
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.800.000	1.387.372
Gæld til øvrige kreditinstitutter	185.597	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.751	118.239
Gæld til tilknyttede virksomheder	563.460	0
Selskabsskat	227.778	329.377
Anden gæld	637.793	5.854
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.485.379	1.840.842
Gældsforpligtelser i alt	71.339.798	71.730.515
Passiver i alt	100.123.030	99.744.368

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Afledte finansielle instrumenter

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
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
Saldo pr. 30.09.23	50.020	22.798.206
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.10.23	50.020	22.798.206
Forslag til resultatdisponering	0	776.944
Saldo pr. 31.12.24	50.020	23.575.150

	01.10.23	
	31.12.24	2022/23
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	338.844	0
Renteindtægter i øvrigt	4.641	0
I alt	343.485	0

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	28.660	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.883.079	2.488.741
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	239.061	0
Øvrige finansielle omkostninger	21.599	19.859
Øvrige finansielle omkostninger	4.143.739	2.508.600
I alt	4.172.399	2.508.600

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.23	71.070.362
Kostpris pr. 31.12.24	71.070.362
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23	23.429.638
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	23.429.638
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	94.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	71.070.362

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.800.000	56.927.000	68.307.387	70.102.911
Deposita	0	0	1.347.032	1.174.134
I alt	1.800.000	56.927.000	69.654.419	71.277.045

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.24	94.500.000	-239.061
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-239.061

5. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendommen.

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.425 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.

6. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 60 mio. og en løbetid på 3 år til udløb den 30.09.27. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -239. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK -239 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Kong Minos Vej Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 69.127 er der givet pant i investerings ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 94.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 94.500. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.10 - 30.09 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.23 - 31.12.24. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 15 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme 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 rentekomkostninger m.v.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.