

Mejlbryggen B ApS

Sønder Allé 6, 2., 8000 Aarhus C
CVR-nr. 44 62 34 71

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. april 2026

Mogens Vinther Møller

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet Mejlbryggen B ApS
Sønder Allé 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 44 62 34 71
Stiftet: 8. februar 2024
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Søren Krarup, formand
John Skovbjerg Hansen, næstformand
Marie Vinther Møller
Thomas Hjort Winther

Direktion Mogens Vinther Møller

Revision Deloitte
Værksmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Mejlbyggen B 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2026

Direktion:

Mogens Vinther Møller

Bestyrelse:

Søren Krarup
Formand

John Skovbjerg Hansen
Næstformand

Marie Vinther Møller

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Mejlbryggen B ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mejlbryggen B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 C, den 26. marts 2026

Deloitte
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning, besiddelse og salg af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 EUR	2024 EUR
Bruttotab		-122.105	-5.849
Andre finansielle indtægter		433	0
Øvrige finansielle omkostninger		-345	0
Resultat før skat		-122.017	-5.849
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-122.017	-5.849
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-122.017	-5.849
I alt		-122.017	-5.849

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 EUR	2024 EUR
Investeringsejendomme under opførsel		57.527.483	37.538.990
Materielle anlægsaktiver	1	57.527.483	37.538.990
Anlægsaktiver		57.527.483	37.538.990
Andre tilgodehavender		426.243	211.213
Tilgodehavender		426.243	211.213
Likvide beholdninger		49.873	2.784
Omsætningsaktiver		476.116	213.997
Aktiver		58.003.599	37.752.987

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 EUR	2024 EUR
Anpartskapital		5.376	5.376
Overført resultat		25.006.534	128.551
Egenkapital		25.011.910	133.927
Gæld til pengeinstitutter		14.953.888	11.189.223
Langfristede gældsforpligtelser	2	14.953.888	11.189.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.640	4.032
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.020.151	26.425.805
Anden gæld		10	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.037.801	26.429.837
Gældsforpligtelser		32.991.689	37.619.060
Passiver		58.003.599	37.752.987

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Koncernregnskab	5
Medarbejderforhold	6

Egenkapitalopgørelse

EUR	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	5.376	128.551	133.927
Forslag til resultatdisponering		-122.017	-122.017
Overførsler			
Koncerntilskud		25.000.000	25.000.000
Egenkapital 31. december 2025	5.376	25.006.534	25.011.910

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

EUR	Investerings- ejendomme under opførsel
Kostpris 1. januar 2025	37.538.990
Tilgang	19.988.493
Kostpris 31. december 2025	57.527.483
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	57.527.483

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 928.938

Investerings ejendomme under opførsel på 57.527 T.EUR består af investering i ejendomme på Aarhus Ø og måles til kostpris.

Investerings ejendomme under opførsel måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgørelse pålideligt, senest ved færdigopførelse.

Der er foretaget nedskrivningstest på kostprisen, i forhold til at vurdere dagsværdi ved færdigopførelse sammenholdt med kostpris.

En nedskrivningstest med vurdering af værdier på endnu ikke opførte ejendomme flere år ud i fremtiden medfører naturlig usikkerhed i skøn.

Nedskrivningstesten er foretaget op imod bedste anvendelse af ejendommene, og indeholder væsentlige forudsætninger omkring forventninger til afkastkrav, lejeniveau og niveau for driftsomkostninger. I beregningen er de nuværende markedsværdier anvendt med en indeksering af lejeindtægter og driftsomkostninger på 2%.

Det er ledelsens vurdering at dagsværdien ved færdigopførelse vil overstige kostprisen.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

EUR	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	14.953.888	0	0	11.189.223
	14.953.888	0	0	11.189.223

3 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PRIME OFFICE A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2025 på 57.527 T.EUR.

5 | Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern:

Prime Office A/S, Sønder Alle 6, 2., 8000 Aarhus C, CVR 30558642.

	2025	2024
6 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mejlbryggen B ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapportens tal er præsenteret i euro, som er selskabets funktionelle valuta.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

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

Investerings ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Investerings ejendomme under opførelse måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.