

Mørkhøj Bygade P/S

c/o ALFA Development A/S, Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 44 69 06 24

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026.

Kristian Hare
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Mørkhøj Bygade P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 29. april 2026

Direktion

Kristian Hare

Christian Hasling Wæver

Bestyrelse

Andreea Ioana Kaiser

Erik Ludvig Find

Kristian Hare

Til kapitalejeren i Mørkhøj Bygade P/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Mørkhøj Bygade P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 revisorers 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 den 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

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 29. april 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabet Mørkhøj Bygade P/S
c/o ALFA Development A/S
Knud Højgaards Vej 2, 3.
2860 Søborg

CVR-nr.: 44 69 06 24
Stiftet: 11. marts 2024
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Andreea Ioana Kaiser
Erik Ludvig Find
Kristian Hare

Direktion Kristian Hare
Christian Hasling Wæver

Revision Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse Jyske Bank

Modervirksomhed Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S

Dattervirksomhed Living by ALFA Mørkhøj ApS, Gladsaxe

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med besiddelse af fast ejendom, investering, udvikling og salg af fast ejendom samt alt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb modtaget koncerntilskud på 150 mio. kr.

Selskabet har desuden i regnskabsåret 2025 gennemført en omstrukturering af koncernens ejendomsaktiviteter. Som led heri har selskabet stiftet datterselskabet Living by ALFA Mørkhøj ApS ved apportindskud af fast ejendom.

Transaktionen er gennemført til dagsværdi, og har ikke haft resultatmæssig effekt i regnskabsåret.

Ledelsen anser årets resultat for at være i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalberedskab

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, hvilket sikrer selskabets kapitalberedskab for regnskabsåret 2026.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2025 kr.	11/3 - 31/12 2024 t.kr.
Bruttotab	-166.602	8.246
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-2.185.747	0
Andre finansielle indtægter	114.141	36
2 Øvrige finansielle omkostninger	-410	0
Resultat før skat	-2.238.618	8.282
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-2.238.618	8.282
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	8.282
Disponeret fra overført resultat	-2.238.618	0
Disponeret i alt	-2.238.618	8.282

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	97.505.240	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	97.505.240	0
Anlægsaktiver i alt	97.505.240	0
Omsætningsaktiver		
Projektbeholdninger	69.669.299	17.513
Forudbetalinger for projektbeholdninger	0	14.200
Varebeholdninger i alt	69.669.299	31.713
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.329.376	8.487
Andre tilgodehavender	1.479.250	16
Tilgodehavender i alt	17.808.626	8.503
Likvide beholdninger	5.046	887
Omsætningsaktiver i alt	87.482.971	41.103
Aktiver i alt	184.988.211	41.103

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
Overført resultat	156.043.619	8.282
Egenkapital i alt	157.043.619	9.282
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.019	105
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.843.573	31.713
Anden gæld	0	3
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.944.592	31.821
Gældsforpligtelser i alt	27.944.592	31.821
Passiver i alt	184.988.211	41.103

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Nærtstående parter

	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2025</u>	<u>11/3 - 31/12</u> <u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder, der er aktiveret på projekt-beholdninger, har i 2025 udgjort kr. 404.394.		

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Tilgang i årets løb	107.636.000	0
Kostpris ultimo	107.636.000	0
Årets resultat	-2.185.747	0
Intern avance	-7.945.013	0
Nedskrivninger ultimo	-10.130.760	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.505.240	0

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Living by ALFA Mørkhøj ApS	Gladsaxe	100 %

Selskabet har i regnskabsåret 2025 stiftet datterselskabet Living by ALFA Mørkhøj ApS ved apportindskud af fast ejendom. Apportindskuddet består af ejendommen Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg.

Ejendommen, og tilhørende aktiver, er indskudt til en samlet værdi på 107.636 t.kr., svarende til dagsværdi på indskudstidspunktet. Dagsværdien er fastsat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Som vederlag for apportindskuddet har selskabet modtaget kapitalandele i datterselskabet svarende til 100 % af anpartskapitalen med en nominel værdi på kr. 1.000.000.

Den realiserede avance i forbindelse med transaktionen er elimineret i årsregnskabet. Transaktionen har dermed ikke påvirket årets resultat, men har medført en omklassifikation fra materielle anlægsaktiver og projektbeholdninger til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
4. Varebeholdninger i alt		
Aktiverede renteomkostninger indregnet i varebeholdninger udgør:		
Projektbeholdninger	404.394	0
	404.394	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået entreprisaftaler vedrørende opførelse af investeringsejendom. Restforpligtelsen udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 3.168.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under den fælles momsregistrering pr. 31. december 2025 fremgår af koncernregnskabet for ALFA Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ALFA Development A/S, CVR-nr. 27528449, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7. Nærtstående parter**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ALFA Development A/S, Gladsaxe.

Årsrapporten for Mørkhøj Bygade P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og aflægges i danske kroner. Sammenligningstallene omfatter perioden 11. marts - 31. december 2024, og er dermed ikke direkte sammenlignelige.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af projektbeholdninger og andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projekter indregnes på projekt-beholdningerne.

Skat af årets resultat

Selskabet er et partnerselskab, og er derfor skattetransparent. Der er derfor ikke beregnet og afsat skat af årets resultat og udskudt skat. Årets skat beregnes og opkræves hos indehaveren.

Balancen**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttet virksomhed, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsjendomme:

· Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Investeringsjendomme under opførsel måles til kostpris, såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi. Kostprisen omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførsel af ejendommen. Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til opførelsen af ejendommene, i kostprisen.

Foreligger der for investeringsejendomme under opførsel, der er indregnet til kostpris, indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af projektbeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for projektbeholdninger omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af projekterne. Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for projektbeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er et partnerselskab, og er derfor skattetransparent. Der er derfor ikke beregnet og afsat skat af årets resultat og udskudt skat. Årets skat beregnes og opkræves hos indehaveren.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.