

# Ejendomsselskabet Møllestræde ApS

Vestergade 29  
1456 København K  
CVR nr: 45386376

## Årsrapport 2025

Den 7. februar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 06. maj 2026

---

**Peter Emtækær Bygholm**  
Dirigent



BMA REGNSKAB

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| <b>Påtegninger</b>       |    |
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| <b>Ledelsesberetning</b> |    |
| Selskabsoplysninger      | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Regnskabspraksis         | 6  |
| <b>Årsregnskab</b>       |    |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Aktiver                  | 10 |
| Passiver                 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse     | 12 |
| Noter                    | 13 |

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllestræde ApS for regnskabsåret omfattende perioden 7. februar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 7. februar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 06. maj 2026

---

**Peter Emtækær Bygholm**  
Direktør

---

**Thomas Birkedal**  
Direktør

## Selskabsoplysninger

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Selskab</b>        | Ejendomsselskabet Møllestræde ApS                     |
| <b>Adresse</b>        | Vestergade 29<br>1456 København K                     |
| <b>CVR nr</b>         | 45386376  |
| <b>Regnskabsår</b>    | 7. februar 2025 - 31. december 2025<br>1. regnskabsår |
| <b>Stiftelsesdato</b> | 7. februar 2025                                       |
| <b>Anpartskapital</b> | Kr. 40.000  |
| <b>Direktion</b>      | Peter Emtækær Bygholm<br>Thomas Birkedal              |

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling af fast ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 7. februar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. -8.248 og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 17.187.227 og en egenkapital på kr. 31.752.

### **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgomskostninger, administrationsomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. ÅRL § 38., der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amoriseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 7. februar 2025 - 31. december 2025

|  | Note | 2025                 |
|--|------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>-10.575</b>       |
| Skat af årets resultat                 |      | 2.327                |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b><u>-8.248</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                      |
| Overført til overført resultat         |      | -8.248               |
|  |      | <b><u>-8.248</u></b> |

## Balance 31. december 2025

|  | Note | 31.12.2025        |
|--|------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                         |      |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>        |      |                   |
| Investeringsejendomme                  | 1    | 15.142.728        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>  |      | <u>15.142.728</u> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>       |      |                   |
| Udskudt skatteaktiv                    |      | 2.327             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <u>2.327</u>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>             |      | <u>15.145.055</u> |
| <br><b><u>Omsætningsaktiver</u></b>    |      |                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                 |      |                   |
| Andre tilgodehavender                  |      | 40.000            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>           |      | <u>40.000</u>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>            |      | <u>2.002.172</u>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>         |      | <u>2.042.172</u>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                   |      | <u>17.187.227</u> |

## Balance 31. december 2025

|   | Note | 31.12.2025        |
|---|------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                 |      |                   |
| <b>Egenkapital</b>                              |      |                   |
| Selskabskapital                                 |      | 40.000            |
| Overført resultat                               |      | -8.248            |
| <b>Egenkapital i alt</b>                        |      | <b>31.752</b>     |
| <br>  |      |                   |
| <b><u>Gældsforpligtelser</u></b>                |      |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          |      |                   |
| Gæld til pengeinstitutter                       |      | 5.399.375         |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder |      | 11.600.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>    | 2    | <b>16.999.375</b> |
| <br>  |      |                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          |      |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        |      | 153.100           |
| Anden gæld                                      |      | 3.000             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>    |      | <b>156.100</b>    |
| <br>  |      |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                 |      | <b>17.155.475</b> |
| <br>  |      |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                           |      | <b>17.187.227</b> |
| <br>  |      |                   |
| Gennemsnitlige antal beskæftigede               | 3    |                   |
| Eventualposter mv.                              | 4    |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser           | 5    |                   |
| Nærtstående parter                              | 6    |                   |

### Egenkapitalopgørelse 7. februar 2025 - 31. december 2025

|                                      | Selskabs-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.  |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|
| Stiftelse d. 07. feb 2025            | 40.000                      |                             | 40.000        |
| Årets resultat                       |                             | -8.248                      | -8.248        |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>40.000</b>               | <b>-8.248</b>               | <b>31.752</b> |

## Noter

2025

### 1 Investeringsejendomme

Kostpris

Saldo primo

0

Tilgang

15.142.728

**I alt**

**15.142.728**

Heraf udgør aktiverede renteomkostninger kr. 28.248.

### 2 Langfristede gældsforpligtelse

Gæld til pengeinstitutter

5.399.375

Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder

11.600.000

**I alt**

**16.999.375**

Heraf forfalden indenfor 1 år (kortfristet)

0

Heraf forfalden efter 5 år

16.999.375

### 3 Gennemsnitlige antal beskæftigede

Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret

2

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser


Til sikkerhed for gæld til Ringkjøbing Landbobank på t.kr. 5.500, er der givet 1. prioritets pant i selskabets likvide beholdninger samt i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 15.143.

### 6 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Møllestræde ApS's ultimative moderselskab er Value Funds - Hillerød ApS. Der aflægges ikke et koncernregnskab jf. ÅRL § 110.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

|  |   |
|--|---|
|   |   |
| <p><b>Thomas Birkedal</b><br/>Direktør<br/>64f6d9c9-b483-433f-81a7-f6057b0b1725</p>  | <p><b>Peter Emtækær Bygholm</b><br/>Direktør / Dirigent<br/>2bbbc850-8d27-472b-836a-b456bea69f9d</p>  |
| <p>2026-05-20 15:00:16Z</p>  | <p>2026-05-20 15:36:38Z</p>   |

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2025 - Ejendomsselskabet Møllestræde ApS.pdf      SHA256:  
2eba596652362f89efef4b9602aba4eb8abebdb3da6cd19e894f0c165509c7f0

### Addo Sign

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.  
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.