

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

Filmbyen Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Filmbyen 16, 2650 Hvidovre

CVR-nummer 34 05 55 48

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 7c2c4em654090896444672

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2026

Allan Muff
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Filmbyen Ejendomme ApS Filmbyen 16 2650 Hvidovre Hjemstedskommune: Hvidovre
Bestyrelse	Allan Muff Glenn Michael Helmuth
Direktion	Glenn Michael Helmuth
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	11. november 2012

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning og drift af erhvervsudlejningsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets ejendomme er fuldt udlejet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Filmbyen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2025 - 31. december 2025.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 23. januar 2026

Direktion

Glenn Michael Helmuth

Bestyrelse

Allan Muff

Glenn Michael Helmuth

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Filmbyen Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Filmbyen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 23. januar 2026

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Filmbyen Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Allan Muff Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	0%
Tekniske anlæg og maskiner	5 - 20 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Allan Muff Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Filmbyen Ejendomme ApS

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025	2024
Grunde og bygninger	9.452.654	9.775.023
5 Materielle anlægsaktiver	9.452.654	9.775.023
Anlægsaktiver	9.452.654	9.775.023
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	25.443
Tilgodehavender	0	25.443
Likvider	71.411	10.843
Omsætningsaktiver	71.411	36.286
Aktiver i alt	9.524.065	9.811.309

This document has esignatur Agreement-ID: 7c2c4em65409089644672

Filmbyen Ejendomme ApS

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	318.690	268.171
Egenkapital	1.318.690	1.268.171
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	6.594.958	6.666.488
Langfristet gæld	6.594.958	6.666.488
6 Kreditinstitutter i øvrigt	287.643	243.759
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.460	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.251	164.146
Gæld til tilknyttede virksomheder	486.734	830.974
4 Selskabsskat	171.512	128.304
Anden gæld	652.817	509.467
Kortfristet gæld	1.610.417	1.876.650
Gæld i alt	8.205.375	8.543.138
Passiver i alt	9.524.065	9.811.309
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

This document has esignatur Agreement-ID: 7c2c4em65409089644672

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	0	317.724	1.317.724
Udbetalt udbytte	0	0	-317.724	-317.724
Årets resultat	0	0	268.171	268.171
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	0	268.171	1.268.171
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	0	268.171	1.268.171
Udbetalt udbytte	0	0	-268.171	-268.171
Årets resultat	0	0	318.690	318.690
Egenkapital 31. december 2025	1.000.000	0	318.690	1.318.690

Noter til årsrapporten

	2025	2024
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	348.529	245.072
	348.529	245.072
3 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	506.197	432.583
Renter tilknyttede virksomheder	46.751	29.363
	552.948	461.946
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	171.512	128.304
	171.512	128.304

Noter til årsrapporten

	2025	2024
5 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum primo	12.325.324	11.649.290
Årets tilgang	26.160	676.034
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>12.351.484</u>	<u>12.325.324</u>
Afskrivninger primo	2.550.301	2.305.228
Årets afskrivninger	348.529	245.073
	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>2.898.830</u>	<u>2.550.301</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.452.654</u>	<u>9.775.023</u>
Kontant ejendomsvurdering	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
6 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	5.444.386	5.691.452
Forfald 1-5 år	1.150.572	975.036
Forfald inden 1 år	287.643	243.759
	<u>6.882.601</u>	<u>6.910.247</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.705 og t.kr. 3.498 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 9.453.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Allan Muff Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter samt for selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Allan Muff

Navn returneret af MitId: Allan Muff
Dirigent og Bestyrelsesmedlem
ID: 72e5d787-2748-4ac6-a18a-ac13e72a709e
IP-adresse: 2.109.77.46:55727:55727
Dato for underskrift: 23-01-2026 09:23:54 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Glenn Michael Helmuth

Navn returneret af MitId: Glenn Michael Helmuth
Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 1adc65f9-ea2b-4b1f-839d-39a67912b49d
IP-adresse: 83.88.146.234:62658:62658
Dato for underskrift: 23-01-2026 09:47:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Søren Appelrod

Navn returneret af MitId: Søren Appelrod
Revisor
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
IP-adresse: 195.41.180.18:56343:56343
Dato for underskrift: 23-01-2026 10:46:32 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7c2c4em654090896444672

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.