

Ejendomsselskabet Møllehuset A/S

Knivholtvej 45, 9900 Frederikshavn
CVR-nr. 26 77 03 78

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. februar 2026

Karsten Madsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 20 76 00
Frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15-16
Anvendt regnskabspraksis	17-19

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Møllehuset A/S Knivholtvej 45 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 26 77 03 78 Stiftet: 26. august 2002 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Madsen, formand Jon Andersen, næstformand Karl-Erik Slynge Sten Uggerhøj
Direktion	Karl-Erik Slynge
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Møllehuset A/S.

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 og pengestrømme 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.

Frederikshavn, den 11. februar 2026

Direktion:

Karl-Erik Slyng

Bestyrelse:

Karsten Madsen
Formand

Jon Andersen
Næstformand

Karl-Erik Slyng

Sten Uggerhøj

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Møllehuset A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllehuset A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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 og pengestrømme 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 regnskabsbrugere 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, bedviste 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Frederikshavn, den 11. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Ejendomsselskabet Møllehuset A/S | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Hoved- og nøgletal

	2025	2024	2023	2022	2021
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	555	372	467	433	331
Resultat af primær drift	474	290	386	351	249
Finansielle poster, netto	-237	-245	186	-132	-209
Årets resultat	337	45	572	219	40
Balance					
Balancesum	9.799	9.622	9.768	9.716	9.726
Egenkapital	5.401	5.064	5.019	4.447	4.228
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	319	90	-2.220	246	181
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-162	-155	2.368	-175	-108
Pengestrømme i alt	157	-65	148	71	73
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Nøgletal					
Soliditetsgrad	55,1	52,6	51,4	45,8	43,5

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en ejendom. Ejendommen omfatter en restaurationsbygning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		555.274	371.912
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.689	-81.689
Driftsresultat		473.585	290.223
Øvrige finansielle omkostninger	1	-236.822	-245.334
Resultat før skat		236.763	44.889
Skat af årets resultat	2	100.000	0
Årets resultat		336.763	44.889

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		336.763	44.889
I alt		336.763	44.889

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		105.423	105.423
Investeringsjendomme		8.625.027	8.706.716
Kunst og udsmykning		114.417	114.417
Materielle anlægsaktiver	3	8.844.867	8.926.556
Anlægsaktiver		8.844.867	8.926.556
Udskudte skatteaktiver		300.000	200.000
Periodeafgrænsningsposter		12.557	11.975
Tilgodehavender	4	312.557	211.975
Likvide beholdninger		641.150	483.910
Omsætningsaktiver		953.707	695.885
Aktiver		9.798.574	9.622.441

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		3.600.000	3.600.000
Overført resultat		1.800.916	1.464.153
Egenkapital		5.400.916	5.064.153
Gæld til realkreditinstitutter		4.109.013	4.278.040
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.109.013	4.278.040
Gæld til realkreditinstitutter		169.028	161.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.105	24.375
Anden gæld		99.512	81.593
Kortfristede gældsforpligtelser		288.645	280.248
Gældsforpligtelser		4.397.658	4.558.288
Passiver		9.798.574	9.622.441

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Koncernregnskab 8

Medarbejderforhold 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	3.600.000	1.464.153	5.064.153
Forslag til resultatdisponering		336.763	336.763
Egenkapital 31. december 2025	3.600.000	1.800.916	5.400.916

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
Årets resultat	336.763	44.889
Årets afskrivninger tilbageført	81.689	81.689
Skat af årets resultat tilbageført	-100.000	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-582	-372
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	1.149	-35.893
Pengestrømme fra driftsaktivitet	319.019	90.313
Afdrag på lån	-161.779	-154.843
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-161.779	-154.843
Ændring i likvider	157.240	-64.530
Likvider 1. januar	483.910	548.440
Likvider 31. december	641.150	483.910
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	641.150	483.910
Likvider	641.150	483.910

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	236.822	245.334
	236.822	245.334

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-100.000	0
	-100.000	0

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Kunst og udsmykning
Kostpris 1. januar 2025	1.054.230	10.688.107	114.417
Kostpris 31. december 2025	1.054.230	10.688.107	114.417
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	948.807	1.981.391	0
Årets afskrivninger	0	81.689	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	948.807	2.063.080	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	105.423	8.625.027	114.417

	2025 kr.	2024 kr.
4 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudt skatteaktiv	160.000	160.000
	160.000	160.000

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.278.041	169.028	3.353.693	4.439.820
	4.278.041	169.028	3.353.693	4.439.820

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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 Trigon Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.278 tkr., er der afgivet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.625 tkr.

8 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Trigon Holding A/S, Knivholtvej 45, 9900 Frederikshavn, CVR-nr. 44 90 62 28.

	2025	2024
9 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllehuset A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring som følge af ændring i præsentation

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Der afskrives ikke på knust og udsmykning.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %
Installationer	10 år	10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6-10 år	10 %
Kunst og udsmykning	år	100 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.