

# Filmbyen Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Filmbyen 16, 2650 Hvidovre

**CVR-nummer 34 05 55 48**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2023**

---

Allan Muff  
dirigent

## 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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>      | Filmbyen Ejendomme ApS<br>Filmbyen 16<br>2650 Hvidovre<br><br>Hjemstedskommune: Hvidovre |
| <b>Bestyrelse</b>     | Allan Muff<br>Glenn Michael Helmuth  |
| <b>Direktion</b>      | Glenn Michael Helmuth  |
| <b>Revisor</b>        | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s<br>Kongevejen 3<br>3000 Helsingør             |
| <b>Stiftelsesdato</b> | 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 21. april 2023

### **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 2022 - 31. december 2022 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 Etske 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 21. april 2023

**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 2022 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.



## Regnskabspraxis

### 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 skatteforpligtelser og aktuelle tilgodehavender 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                            | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>        | <b>895.447</b> | <b>943.695</b> |
| 2 Afskrivninger                 | 212.583        | 242.769        |
| <b>Resultat af primær drift</b> | <b>682.864</b> | <b>700.926</b> |
| Finansielle indtægter           | 2.895          | 0              |
| 3 Finansielle omkostninger      | 317.356        | 214.742        |
| <b>Resultat før skat</b>        | <b>368.403</b> | <b>486.184</b> |
| 4 Skat af årets resultat        | 118.426        | 153.362        |
| <b>Årets resultat</b>           | <b>249.977</b> | <b>332.822</b> |
| <b>Resultatdisponering:</b>     |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret       | 249.977        | 332.822        |
| Overført til overført resultat  | 0              | 0              |
| <b>Disponeret</b>               | <b>249.977</b> | <b>332.822</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

| Note                              | 2022              | 2021             |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger               | 9.552.152         | 9.764.735        |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b> | <b>9.552.152</b>  | <b>9.764.735</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>              | <b>9.552.152</b>  | <b>9.764.735</b> |
| <b>Likvider</b>                   | <b>721.741</b>    | <b>77.620</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>          | <b>721.741</b>    | <b>77.620</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>              | <b>10.273.893</b> | <b>9.842.355</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| Note  | 2022              | 2021             |
|---|-------------------|------------------|
| Selskabskapital                                 | 1.000.000         | 1.000.000        |
| Overført resultat                               | 0                 | 0                |
| Foreslået udbytte                               | 249.977           | 332.822          |
| <b>Egenkapital</b>                              | <b>1.249.977</b>  | <b>1.332.822</b> |
| 6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 7.137.822         | 2.979.645        |
| <b>Langfristet gæld</b>                         | <b>7.137.822</b>  | <b>2.979.645</b> |
| 6 Kreditinstitutter i øvrigt                    | 217.244           | 274.826          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder               | 1.050.000         | 4.436.242        |
| 4 Selskabsskat                                  | 118.426           | 153.362          |
| Anden gæld                                      | 500.424           | 665.458          |
| <b>Kortfristet gæld</b>                         | <b>1.886.094</b>  | <b>5.529.888</b> |
| <b>Gæld i alt</b>                               | <b>9.023.916</b>  | <b>8.509.533</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                           | <b>10.273.893</b> | <b>9.842.355</b> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                   |                  |
| 8 Eventualforpligtelser                         |                   |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Selskabs-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte</b> | <b>Egenkapital<br/>i alt</b> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 1.000.000                    | 0                            | 195.989                      | 1.195.989                    |
| Udbetalt udbytte                     | 0                            | 0                            | -195.989                     | -195.989                     |
| Årets resultat                       | 0                            | 0                            | 332.822                      | 332.822                      |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>1.000.000</b>             | <b>0</b>                     | <b>332.822</b>               | <b>1.332.822</b>             |
| <br>                                 |                              |                              |                              |                              |
| Egenkapital 1. januar 2022           | 1.000.000                    | 0                            | 332.822                      | 1.332.822                    |
| Udbetalt udbytte                     | 0                            | 0                            | -332.822                     | -332.822                     |
| Årets resultat                       | 0                            | 0                            | 249.977                      | 249.977                      |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>1.000.000</b>             | <b>0</b>                     | <b>249.977</b>               | <b>1.249.977</b>             |

## Noter til årsrapporten

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                                       |                |                |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen. |                |                |
| <b>2 Afskrivninger</b>   |                |                |
| Grunde og bygninger  | 212.583        | 242.769        |
|  | <b>212.583</b> | <b>242.769</b> |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                                    |                |                |
| Øvrige finansielle omkostninger                                      | 169.701        | 64.483         |
| Renter tilknyttede virksomheder                                      | 147.655        | 150.259        |
|  | <b>317.356</b> | <b>214.742</b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                                      |                |                |
| Aktuel skat af årets resultat  | 118.426        | 153.362        |
|  | <b>118.426</b> | <b>153.362</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | 2022                    | 2021                    |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>         |                         |                         |
| Anskaffelsessum primo                     | 11.649.290              | 11.649.290              |
| Årets tilgang                             | 0                       | 0                       |
| Årets afgang                              | 0                       | 0                       |
| Anskaffelsessum 31. december              | <u>11.649.290</u>       | <u>11.649.290</u>       |
| <br>                                      |                         |                         |
| Afskrivninger primo                       | 1.884.555               | 1.641.786               |
| Årets afskrivninger                       | 212.583                 | 242.769                 |
|   | 0                       | 0                       |
| Afskrivninger 31. december                | <u>2.097.138</u>        | <u>1.884.555</u>        |
| <br>                                      |                         |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <u><b>9.552.152</b></u> | <u><b>9.764.735</b></u> |
| <br>                                      |                         |                         |
| <b>Kontant ejendomsvurdering</b>          | <u><b>4.900.000</b></u> | <u><b>4.900.000</b></u> |

## Noter til årsrapporten

|                                     | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b> |                  |                  |
| Forfald efter 5 år                  | 6.268.846        | 1.880.341        |
| Forfald 1-5 år                      | 868.976          | 1.099.304        |
| Forfald inden 1 år                  | 217.244          | 274.826          |
|                                     | <b>7.355.066</b> | <b>3.254.471</b> |

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.834 og t.kr. 3.619 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 9.552.

### 8 Eventualforpligtelser

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



## Allan Muff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Muff

Dirigent

ID: 72e5d787-2748-4ac6-a18a-ac13e72a709e

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 14:18:26

Underskrevet med MitID



## Allan Muff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Muff

Bestyrelsesmedlem

ID: 72e5d787-2748-4ac6-a18a-ac13e72a709e

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 14:18:26

Underskrevet med MitID



## Glenn Michael Helmuth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Glenn Michael Helmuth

Direktør

ID: 1adc65f9-ea2b-4b1f-839d-39a67912b49d

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 12:49:55

Underskrevet med MitID



## Glenn Michael Helmuth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Glenn Michael Helmuth

Bestyrelsesmedlem

ID: 1adc65f9-ea2b-4b1f-839d-39a67912b49d

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 12:49:55

Underskrevet med MitID



## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Søren Appelrod

Revisor

ID: 1286826806090

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 14:21:43

Underskrevet med NemID

NEM ID