

# **Årsrapport 2025**

## **for**

# **Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S blev godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i København den 10. marts 2026

København, den 10. marts 2026

---

Jan Walther Andersen  
(dirigents underskrift)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER .....	2
LEDELSESPÅTEGNING .....	3
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING .....	4
LEDELSESBERETNING .....	6
RESULTATOPGØRELSE .....	7
BALANCE .....	8
EGENKAPITALOPGØRELSE .....	10
NOTER .....	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S  
Sluseholmen 3  
2450 København SV

CVR.: 22590413  
Regnskabsår: 01/01/2025 – 31/12/2025

### Bestyrelse

Gert Rinaldo Jonassen, formand  
Jan Walther Andersen  
Frank Finne Mortensen  
Gry Bandholm Anker-Møller

### Direktør

Jan Walther Andersen

### Bankforbindelse

AL Sydbank A/S  
Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr.: 33771231

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt 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 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

### Direktion:

Jan Walther Andersen  
Direktør

### Bestyrelse:

Gert Rinaldo Jonassen  
Formand

Jan Walther Andersen

Frank Finne Mortensen

Gry Bandholm Anker-Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 regnskabet". 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

København, den 10. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og administrere nyt kontor til AL Sydbank og AL Finans.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har opført nyt kontor til AL Sydbank og AL Finans. Byggeriet af AL Sydbank huset stod klar til indflytning i Q3 2025.

Moderselskabet, AL Sydbank A/S, har i regnskabsåret foretaget et skattefrit koncerntilskud på 595 mio. kr. Tilskuddet er anvendt til at reducere kreditfaciliteten mellem AL Sydbank A/S og Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE

	Noter	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning	2	11.480.767	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.742.529</u>	<u>-3.484.557</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.738.237</b>	<b>-3.484.557</b>
Personaleomkostninger	3	<u>-255.000</u>	<u>-311.250</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.483.237</b>	<b>-3.795.807</b>
Andre finansielle omkostninger	4	-6.671.655	-22.747.567
Andre finansielle indtægter	5	<u>207</u>	<u>255</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>811.789</b>	<b>-26.543.119</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-178.593</u>	<u>4.941.617</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>633.196</u></b>	<b><u>-21.601.502</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>633.196</u>	<u>-21.601.502</u>
		<b><u>633.196</u></b>	<b><u>-21.601.502</u></b>

## BALANCE

	<u>Noter</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Investeringsejendomme	7	759.193.634	616.160.298
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>759.193.634</u></b>	<b><u>616.160.298</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>759.193.634</u></b>	<b><u>616.160.298</u></b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	4.941.617
Tilgodehavende moms		6.325.851	10.717.301
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		28.280.604	0
Andre tilgodehavender		21.018.345	11.199.918
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.430</u>	<u>8.430</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>55.633.230</u></b>	<b><u>26.867.266</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>55.633.230</u></b>	<b><u>26.867.266</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>814.826.864</u></u></b>	<b><u><u>643.027.564</u></u></b>

## BALANCE

	<u>Noter</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiekapital		25.500.000	25.500.000
Overført overskud		<u>585.910.129</u>	<u>-9.723.067</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>611.410.129</u></b>	<b><u>15.776.933</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.468.736	32.188.535
Skyldig sambeskatningsbidrag		178.593	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		184.876.356	594.977.346
Anden gæld		1.893.050	84.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>203.416.735</u></b>	<b><u>627.250.631</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>203.416.735</u></b>	<b><u>627.250.631</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>814.826.864</u></b>	<b><u>643.027.564</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Ejerforhold og koncernforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital primo 2025</b>	<b>25.500.000</b>	<b>-9.723.067</b>	<b>15.776.933</b>
Skattefrit koncerntilskud	0	595.000.000	595.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>633.196</u>	<u>633.196</u>
<b>Egenkapital ultimo 2025</b>	<b><u>25.500.000</u></b>	<b><u>585.910.129</u></b>	<b><u>611.410.129</u></b>
kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital primo 2024</b>	<b>25.500.000</b>	<b>11.878.435</b>	<b>37.378.435</b>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-21.601.502</u>	<u>-21.601.502</u>
<b>Egenkapital ultimo 2024</b>	<b><u>25.500.000</u></b>	<b><u>-9.723.067</u></b>	<b><u>15.776.933</u></b>

## NOTER

### Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de optjenes, og når de økonomiske fordele forventes at tilgå selskabet. Lejeindtægter omfatter den periodiserede husleje fra udlejning af selskabets investeringsejendom samt eventuelle betalinger for fællesomkostninger, der viderefaktureres til lejerne. Lejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden i henhold til de indgåede lejekontrakter. Forudbetalt leje indregnes som en forpligtelse, og tilgodehavender fra lejere indregnes som tilgodehavender.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsskat, administration, konsulenter, advokater, revisor m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter primært forrentning af mellemværende med tilknyttet virksomhed.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

### BALANCE

#### Investeringsejendomme

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til opførelse af ejendommen, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien fastsættes på baggrund af afkastmetoden (niveau 3), hvor eksterne eksperter involveres i målingen af dagsværdien.

Afholdte omkostninger, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer i det omfang det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet.

#### Tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter primært udlæg for omkostninger i forbindelse med lokalplanen, afholdt på vegne af medlemmerne i grundejerforeningen.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39

**Note 1 – Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Øvrige forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	kr.	kr.
<b>Note 2 Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter	11.480.767	0
	<b>11.480.767</b>	<b>0</b>
<b>Note 3 Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn til bestyrelse og direktion	255.000	311.250
Personaleomkostninger i alt	<b>255.000</b>	<b>311.250</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
<b>Note 4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.669.420	22.744.929
Andre finansielle omkostninger	2.235	2.638
	<b>6.671.655</b>	<b>22.747.567</b>
<b>Note 5 Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	207	255
	<b>207</b>	<b>255</b>

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Note 6 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-178.593	4.941.617
	<b>-178.593</b>	<b>4.941.617</b>
<b>Note 7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Investeringsejendomme</b>	
Kostpris primo	616.160.298	707.462.068
Tilgange	143.033.336	217.214.879
Afgange	0	-308.516.649
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>759.193.634</b>	<b>616.160.298</b>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>759.193.634</b>	<b>616.160.298</b>

Ejendommen er et nyopført kontordomicil på Sluseholmen 3, 2450 København SV, færdiggjort og taget i brug i 3. kvartal 2025.

Ledelsen har vurderet, at dagsværdien pr. 31. december 2025 svarer til kostprisen, idet ejendommen er nyopført og netop færdiggjort. Dagsværdien måles efter afkastmodellen med følgende centrale forudsætninger: forventet markedsleje 1.950–2.150 kr./m<sup>2</sup>, driftsomkostninger ca. 500 kr./m<sup>2</sup> og udlejning på langsigtede kontrakter, primært til tilknyttede koncernselskaber.

I 2025 er anvendt et afkastkrav på 4,5 %. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil alt andet lige reducere dagsværdien med 77 mio. kr.

En ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurdering af ejendommen.

**Note 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab, AL Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa, CVR-nr. 12 62 65 09. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**Note 8** Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S har stillet en anfordringsgaranti overfor Københavns  
**Fortsat** Kommune. Garantien er stillet med et beløb på op til 2.563.100 kr som sikkerhed for at grundejerne opfylder deres forpligtelser efter udbygningsaftalen for Sluseholmen. Garantien er gældende indtil d. 01.12.2026

**Entreprisekontrakter og andre forpligtende aftaler**

Indenfor 1 år	180.000	48.873.464
Mellem 1 år og 5 år	0	180.000
Efter 5 år	0	0
	<b>180.000</b>	<b>49.053.464</b>

**Note 9 Ejerforhold og koncernforhold**

Selskabet er 100% ejet af AL Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa og indgår således i koncernregnskabet for AL Sydbank A/S