

List of Signatures

Page 1/1



Årsrapport 2024 - Ejendomsselskabet Sluseholmen AS.pdf

Name	Method	Signed at
Gert Rinaldo Jonassen	MitID	2025-03-06 09:22 GMT+01
Thomas Hjortkjær Petersen	MitID	2025-03-05 18:40 GMT+01
Jan Walther Andersen	MitID	2025-03-05 18:00 GMT+01
Frank Finne Mortensen	MitID	2025-03-05 14:16 GMT+01
Jonas Milbak Jensen	MitID	2025-03-05 14:11 GMT+01
Henrik Gliese	MitID	2025-03-12 10:53 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: AF89E9B46559452CA53AD6A1273502D0

Årsrapport 2024

for

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S blev godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i København den 5. marts 2025

København, den 5. marts 2025

Henrik Gliese
(dirigents underskrift)

CVR-nr. 22 59 04 13
Vesterbrogade 5, 1620 København V



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AF89E9B46559452CA53AD6A1273502D0

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
Vesterbrogade 5
1620 København V

CVR.: 22590413
Regnskabsår: 01/01/2024 – 31/12/2024

Bestyrelse

Gert Rinaldo Jonassen, formand
Jan Walther Andersen
Frank Finne Mortensen

Direktør

Henrik Gliese

Bankforbindelse

A/S Arbejdernes Landsbank
Vesterbrogade 5
1502 København V

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
DK Danmark
CVR-nr.: 30700228



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2025

Direktion:

Henrik Gliese
Direktør

Bestyrelse:

Gert Rinaldo Jonassen
Formand

Jan Walther Andersen

Frank Finne Mortensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 for 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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, 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 virksomhedens interne kontrol.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning – fortsat

- ▶ 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.
- ▶ Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 5. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsautoriseret revisor
mne33748

Jonas Milbak
statsautoriseret revisor
mne50631



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og administrere nyt hovedsæde til Arbejdernes Landsbank og AL Finans.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opfører nyt hovedsæde til Arbejdernes Landsbank og AL Finans, hvortil moderselskabet har stillet en tilstrækkelig kreditfacilitet til rådighed. Byggeriet forløber planmæssigt, og forventes at stå færdig til indflytning i 2025.

Med virkning pr. 1. januar 2024 blev der foretaget en grenspaltning af selskabet, hvor aktiverne vedrørende en grund købt i forbindelse med opførelsen af det nye hovedsæde blev grenspaltet til søsterselskabet Sluseholmen 7 A/S.

I grenspaltningen indgår aktiver med i alt 308,5 mio. kr. og gæld i form af kreditfacilitet med i alt 308,5 mio. kr. Egenkapitalen i Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S er således ikke påvirket af grenspaltningen. I forbindelse med grenspaltningen har moderselskabet, Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank afgivet en støtteerklæring, hvorefter banken vil honorere selskabets forpligtelser i henhold til den indgåede entreprisaftale, og afledte forpligtelser herfra samt alle øvrige forpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Moderselskabet, Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank, har efter balancedagen besluttet at foretage et skattefrit koncerntilskud på 595 mio. kr. Tilskuddet anvendes efterfølgende til at reducere kreditfaciliteten mellem Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank og Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S.

Herudover har der ikke været begivenheder efter balancedagen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



RESULTATOPGØRELSE

	Noter	2024 kr.	2023 kr.
Andre eksterne omkostninger		-3.484.557	-6.690.040
Bruttoresultat		-3.484.557	-6.690.040
Personaleomkostninger	3	-311.250	-650.000
Resultat før finansielle poster		-3.795.807	-7.340.040
Finansielle omkostninger	4	-22.747.567	-20.974.216
Finansielle indtægter	5	255	0
Resultat før skat		-26.543.119	-28.314.256
Skat af årets resultat	6	4.941.617	6.229.136
Årets resultat		-21.601.502	-22.085.120
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-21.601.502	-22.085.120
		-21.601.502	-22.085.120



BALANCE

	Noter	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger	7	616.160.298	707.462.068
Materielle anlægsaktiver		616.160.298	707.462.068
Anlægsaktiver		616.160.298	707.462.068
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.941.617	6.229.136
Tilgodehavende moms		10.717.301	53.016.089
Andre tilgodehavender		11.199.918	18.216.133
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.430</u>	<u>8.430</u>
Tilgodehavender		26.867.266	77.469.788
Omsætningsaktiver		26.867.266	77.469.788
Aktiver		<u>643.027.564</u>	<u>784.931.856</u>



BALANCE

	Noter	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		25.500.000	25.500.000
Overført overskud		<u>-9.723.067</u>	<u>11.878.435</u>
Egenkapital		<u>15.776.933</u>	<u>37.378.435</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.188.535	48.120.484
Gæld til tilknyttet virksomhed		594.977.346	699.432.937
Anden gæld		84.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>627.250.535</u>	<u>747.553.421</u>
Gældsforpligtelser		<u>627.250.535</u>	<u>747.553.421</u>
Passiver		<u>643.027.564</u>	<u>784.931.856</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Kontraktligeforpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Nærtstående parter	9		



EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo 2024	25.500.000	11.878.435	37.378.435
Årets resultat	0	-21.601.502	-21.601.502
Egenkapital ultimo 2024	25.500.000	-9.723.067	15.776.933

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo 2023	500.000	3.963.555	4.463.555
Kapitalforhøjelse	25.000.000	0	25.000.000
Skattefrit koncerntilskud	0	30.000.000	30.000.000
Årets resultat	0	-22.085.120	-22.085.120
Egenkapital ultimo 2023	25.500.000	11.878.435	37.378.435



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

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.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af erhvervede grunde samt ejendomme under opførelse, der måles til kostpris eller nettorealisationseværdi hvis denne er lavere.

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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



Note 1 – Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser

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

Note 2 Begivenheder efter balancedagen

Moderselskabet Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank har efter balancedagen besluttet at foretage et skattefrit koncerntilskud på 595 mio. kr. Tilskuddet anvendes efterfølgende til at reducere kreditfaciliteten mellem Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank og Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S.

Herudover har der ikke været begivenheder efter balancedagen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 3 Personaleomkostninger		
Gager og løn til bestyrelse og direktion	311.250	650.000
Personaleomkostninger i alt	311.250	650.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
Note 4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.744.929	20.974.216
Andre finansielle omkostninger	2.638	0
	22.747.567	20.974.216
Note 5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	255	0
	255	0
Note 6 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	4.941.617	6.229.136
	4.941.617	6.229.136



Note 7	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
		2024 kr.	2023 kr.
	Kostpris primo	707.462.068	323.550.636
	Tilgange	217.214.879	383.911.432
	Afgange i forbindelse med grenspaltning	-308.516.649	0
	Kostpris ultimo	616.160.298	707.462.068
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	616.160.298	707.462.068

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, A/S Arbejdernes Landsbank, Vesterbrogade 5, 1502 København V, CVR-nr. 31 46 70 12. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatt m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S har modtaget en anfordringsgaranti fra Arbejdernes Landsbank A/S. Garantien er stillet til fordel for selskabet med et beløb på op til 2.563.100 kr. Garantien er gældende indtil d. 01.12.2025

Entreprisekontrakter og andre forpligtende aftaler

Indenfor 1 år	48.873.464	397.300.000
Mellem 1 år og 5 år	180.000	141.022.754
Efter 5 år	0	0
	49.053.464	538.322.754

Note 9 Ejerforhold og koncernforhold

Selskabet er 100% ejet af Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank, Vesterbrogade 5, 1620 København V og indgår således i koncernregnskabet for Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank.

