

# SD Karré 1 P/S

CVR-nr. 34880743  
CO CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København K

## Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 6. februar 2026

Michael Nielsen

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: SD Karré 1 P/S  
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 34880743  
Stiftet: 10.12.2012

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2025

### BESTYRELSE

Christoffer Møllenbach, formand  
Poul Kobberup  
Søren Møller Hansen  
Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISION

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 6. februar 2026

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

## Årets resultat

Resultatet for 2025 udgør 66.452 t.kr. mod 64.351 t.kr. året før.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2025 steget med 46.391 t.kr. til 928.819 t.kr. pr. 31. december 2025, primært drevet af øget positiv værdiregulering.

Primært resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 928.819 t.kr. ved et forrentningskrav på 5,6% (inkl. 2% inflation). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 116 t.kr., mens et fald på 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 150.000 t.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 2.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2025

Selskabet forventer i 2025 et resultat på ca. 30 mio. kr. eksklusiv værdiregulering, i det aktiviteten forventes uændret.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for SD Karré 1 P/S.

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 udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2025

### Direktion

Michael Nielsen

### Bestyrelse

Christoffer Møllenbach  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejeren i SD Karré 1 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 1 P/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 revisorers 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 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 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. Fejlinformation 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.

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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

- 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 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 6. februar 2025

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Martin Pieper  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 44063

# Resultatopgørelse - SD Karré 1 P/S

1. januar - 31. december

Note	t.kr.	2025	2024
	Nettoomsætning	38.227	38.731
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-8.537	-8.581
	RESULTAT AF EJENDOMSAKTIVITETEN	29.690	30.150
2	Andre eksterne omkostninger	-4.844	-4.091
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	41.113	38.084
	DRIFTSRESULTAT	65.959	64.143
	Finansielle indtægter	494	222
	Finansielle omkostninger	-1	-14
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	66.452	64.351
	ÅRETS RESULTAT	66.452	64.351
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	66.452	64.351
	DISPONERET I ALT	66.452	64.351

# Balance - SD Karré 1 P/S

31. december

Note	t.kr.	2025	2024
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
3	Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme	928.819	882.428
	I alt	928.819	882.428
	Anlægsaktiver i alt	928.819	882.428
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.127	19.152
	Andre tilgodehavender	3.902	1.735
	I alt	42.029	20.887
	Omsætningsaktiver i alt	42.029	20.887
	AKTIVER I ALT	970.848	903.315
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	16.000	16.000
	Overført resultat	941.702	875.251
	I alt	957.702	891.251
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)			
	Anden gæld	6.026	5.545
	Deposita	7.120	6.519
	I alt	13.146	12.064
	PASSIVER I ALT	970.848	903.315
4	Eventualforpligtelser		

# Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	16.000	810.900	826.900
Årets resultat	-	64.351	64.351
Egenkapital 31. december 2024	16.000	875.251	891.251
Årets resultat	-	66.451	66.451
Egenkapital 31. december 2024	16.000	941.702	957.702

# Noter

## SD Karré 1 P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2024.

Selskabet er 100 pct. ejet af SD Karreen Holding P/S, København, som ejes 100 pct. af Danica Ejendomme P/S, København.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

# Noter

## SD Karré 1 P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, advokat mv.

#### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt, lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

#### Balance

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastkavet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter - SD Karré 1 P/S

Note t.kr.	2025	2024
2 Andre eksterne omkostninger Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision, advokat mv. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	524.482	520.329
Tilgang	5.278	4.153
Kostpris ultimo	529.760	524.482
Værdireguleringer primo	357.946	319.862
Årets værdireguleringer	41.113	38.084
Værdireguleringer ultimo	399.058	357.946
Regnskabsmæssig værdi ultimo	928.819	882.428
Dagsværdi ultimo		
Boligejendomme	928.819	882.428
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Boligejendomme	41.113	38.084

Selskabets investeringsejendom består af én boligejendom beliggende på Frederiksberg hvor dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeindtægter baseret på eksisterende lejebase med eventuel korrektion til markedsniveau.

Forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:

Inflation	2%	2%
Diskonteringsrate Bolig	5,6%	5,6%
Boligareal i kvadratmeter	14.325	14.325
Erhvervsareal i kvadratmeter	8.705	8.705
Fremtidig est. driftsomkostninger	32.000	32.000
Økonomisk tomgang	3,9%	3,9%

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen:

- For boligejendomme er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent fastholdes i to år, hvorefter der indarbejdes strukturel tomgang på 2%, (medmindre særlige forhold gør sig gældende).
- Boligejendomme som er underlagt omkostningsbestemt leje forudsættes at blive gennemgribende istandsat ved fraflytning hvorefter huslejen kan hæves til det lejedes værdi.
- Enkelte erhvervslejemål er pt. ikke udlejet. Det er forudsat, at der efter en tomgangsperiode på 24 måneder fra balancedagen kan indgås en lejeaftale med en ny lejer til en årlig leje svarende til tomgangslejen.
- Generelt for erhvervslejemål er det forventet, at der skal ske istandsættelse ved genudlejning for at kunne opretholde lejeniveauet, hvorfor der er indregnet omkostninger til fremtidig genudlejning.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med +0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 116.000 T.kr., mens et fald på 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 150.000 t.kr.

Ejendommens værdi udgør DKK 38 T.kr pr. m2 den 31.12.2025 (DKK 36 T.kr. pr. m2 den 31.12.2024).

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelse af ejendommen.

4 Eventualforpligtelser		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	1.364	1.961