



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2024

Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 A/S

Annasvej 9, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 75 15 04 15

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2025

John Flemming Kahlke
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. marts 2025

Direktion

Michael Sonne
direktør

Bestyrelse

John Flemming Kahlke
formand

Gitte Bruun Sindlev

Michael Sonne

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 14. marts 2025

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Ronni Jeppesen
Statsautoriseret revisor
mne50257

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 A/S Annasvej 9, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 75 15 04 15
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	John Flemming Kahlke, formand Gitte Bruun Sindlev Michael Sonne
Direktion	Michael Sonne, direktør
Revisor	Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vibeholms Allé 16 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.093.182, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 20.820.134.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.787.651	1.435.110
Personaleomkostninger	1	<u>-1.548.092</u>	<u>-1.548.196</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		239.559	-113.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.200.000</u>	<u>1.100.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.439.559	986.914
Finansielle indtægter		3.618	2.236
Finansielle omkostninger		<u>-41.663</u>	<u>-39.132</u>
Resultat før skat		1.401.514	950.018
Skat af årets resultat	2	<u>-308.332</u>	<u>-209.004</u>
Årets resultat		<u>1.093.182</u>	<u>741.014</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	500.000
Overført resultat		<u>893.182</u>	<u>241.014</u>
		<u>1.093.182</u>	<u>741.014</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	27.500.000	26.300.000
Materielle anlægsaktiver		27.500.000	26.300.000
Anlægsaktiver i alt		27.500.000	26.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.236
Andre tilgodehavender		6.373	58.114
Selskabsskat		86	86
Tilgodehavender		6.459	81.436
Værdipapirer	4	25.500	24.200
Værdipapirer		25.500	24.200
Likvide beholdninger		619.253	812.081
Omsætningsaktiver i alt		651.212	917.717
Aktiver i alt		28.151.212	27.217.717

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.120.134	19.226.952
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	500.000
Egenkapital		<u>20.820.134</u>	<u>20.226.952</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.900.340	1.592.008
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.900.340</u>	<u>1.592.008</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.564.879	4.571.762
Deposita		477.600	465.497
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.042.479</u>	<u>5.037.259</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.752	55.163
Anden gæld		321.507	306.335
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>388.259</u>	<u>361.498</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.430.738</u>	<u>5.398.757</u>
Passiver i alt		<u>28.151.212</u>	<u>27.217.717</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	19.226.952	500.000	20.226.952
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	893.182	200.000	1.093.182
Egenkapital 31. december 2024	500.000	20.120.134	200.000	20.820.134

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.533.624	1.533.728
Andre omkostninger til social sikring	14.468	14.468
	<u>1.548.092</u>	<u>1.548.196</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering, udskudt skat	<u>308.332</u>	<u>209.004</u>
	<u>308.332</u>	<u>209.004</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>8.291.941</u>
Kostpris 1. januar 2024		<u>8.291.941</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>8.291.941</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		18.008.059
Årets værdireguleringer		<u>1.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>19.208.059</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>27.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2024 værdiansat til kr. 27.500.000, som understøttes af driften for 2024.

Afkastgraden er 6,37% beregnet ud fra den faktiske drift i 2024.

Ejendommen består af erhvervslejemål og har primær beliggenhed i København.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det anvendte afkastkrav udgør 6,37%.

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 20% og 21% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2% og 3% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,87% - 6,87%. Det kan opgøres til 6,37%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	29.800.000	27.500.000	25.500.000
Ændring i dagsværdi	2.300.000	0	-2.000.000

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
4 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	24.200	22.565
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.300	1.635
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	25.500	24.200
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	26.300.000	25.200.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.200.000	1.100.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	27.500.000	26.300.000
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.564.879	4.571.762
Langfristet del	4.564.879	4.571.762
Inden for et år	0	0
	4.564.879	4.571.762
Deposita		
Efter 5 år	477.600	465.497
Langfristet del	477.600	465.497
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	477.600	465.497

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.571.762, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 27.500.000.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Afgiftpantebrev andrager kr. 7.837.000 og realkreditpantebrev andrager kr. 4.588.000.