



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONS-ANPARTS-SELSKAB

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

Ejendomsselskabet Sortedam Dossering 55 A/S

Annasvej 9, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 75 15 04 15

(42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2026

John Flemming Kahlke
dirigent

Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Vibeholms Allé 16, 2605 Brøndby
CVR-nr. 40 68 97 45

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 25. februar 2026

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 2025 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 revisoreres 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 25. februar 2026

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 2025

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 2025 udviser et overskud på kr. 19.486.522, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 40.106.656.

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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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 regskabspost 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 finansiel 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.686.961	1.787.651
Personaleomkostninger	1	<u>-1.573.602</u>	<u>-1.548.092</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		113.359	239.559
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>24.900.000</u>	<u>1.200.000</u>
Resultat før finansielle poster		25.013.359	1.439.559
Finansielle indtægter	2	19.714	3.618
Finansielle omkostninger		<u>-50.309</u>	<u>-41.663</u>
Resultat før skat		24.982.764	1.401.514
Skat af årets resultat	3	<u>-5.496.242</u>	<u>-308.332</u>
Årets resultat		<u>19.486.522</u>	<u>1.093.182</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		<u>19.286.522</u>	<u>893.182</u>
		<u>19.486.522</u>	<u>1.093.182</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>52.400.000</u>	<u>27.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>52.400.000</u>	<u>27.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>52.400.000</u>	<u>27.500.000</u>
Andre tilgodehavender		117	6.373
Selskabsskat		<u>264</u>	<u>86</u>
Tilgodehavender		<u>381</u>	<u>6.459</u>
Værdipapirer		<u>43.625</u>	<u>25.500</u>
Værdipapirer		<u>43.625</u>	<u>25.500</u>
Likvide beholdninger		<u>600.740</u>	<u>619.253</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>644.746</u>	<u>651.212</u>
Aktiver i alt		<u><u>53.044.746</u></u>	<u><u>28.151.212</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		39.406.656	20.120.134
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Egenkapital		<u>40.106.656</u>	<u>20.820.134</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>7.396.582</u>	<u>1.900.340</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.396.582</u>	<u>1.900.340</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.558.006	4.564.879
Deposita		<u>490.020</u>	<u>477.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.048.026</u>	<u>5.042.479</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.581	66.752
Anden gæld		<u>330.901</u>	<u>321.507</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>493.482</u>	<u>388.259</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.541.508</u>	<u>5.430.738</u>
Passiver i alt		<u>53.044.746</u>	<u>28.151.212</u>
Oplysning om dagsværdi	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	20.120.134	200.000	20.820.134
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>19.286.522</u>	<u>200.000</u>	<u>19.486.522</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>500.000</u>	<u>39.406.656</u>	<u>200.000</u>	<u>40.106.656</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.558.624	1.533.624
Andre omkostninger til social sikring	<u>14.978</u>	<u>14.468</u>
	<u>1.573.602</u>	<u>1.548.092</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>25.500</u>	<u>24.200</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>18.125</u>	<u>1.300</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>43.625</u>	<u>25.500</u>
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>27.500.000</u>	<u>26.300.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>24.900.000</u>	<u>1.200.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>52.400.000</u>	<u>27.500.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering, udskudt skat	<u>5.496.242</u>	<u>308.332</u>
	<u>5.496.242</u>	<u>308.332</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>8.291.941</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>8.291.941</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	19.208.059
Årets værdireguleringer	<u>24.900.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>44.108.059</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>52.400.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendom er målt til aktuel markedspris, som er baseret på en aktuel indgået salgsaftale mellem uafhængige parter. Salgsaftale effektueres 1/4 2026.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
Efter 5 år	<u>4.558.006</u>	<u>4.564.879</u>
Langfristet del	4.558.006	4.564.879
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>4.558.006</u></u>	<u><u>4.564.879</u></u>

Deposita

Efter 5 år	<u>490.020</u>	<u>477.600</u>
Langfristet del	<u>490.020</u>	<u>477.600</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>490.020</u></u>	<u><u>477.600</u></u>

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.558.006, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 52.400.000.

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