

Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

CVR-nr. 42330035
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 6. februar 2026

Michael Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Bag Søndermarken 1b-11 P/S
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5,
1613 København V

CVR-nr.: 42330035
Stiftet: 21.04.2021

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

BESTYRELSE

Christoffer Møllenbach, formand
Poul Kobberup, næstformand
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.

Selskabet er 100% ejet af Bag Søndermarken Holding P/S.

Årets resultat

Årets resultatet for 2025 udgør 9.381 t.kr. mod -6.124 t.kr. for 2024. Den primære forskel i resultaterne skyldes udviklingen i værdireguleringen. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og bruttoresultatet 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 156.402 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 11.500 t.kr. En reduktion i afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil øge den samlede dagsværdi med 12.500 t.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabs note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2026

Selskabet forventer i 2026 et resultat af ejendomsaktiviteten på niveau med 2025, idet aktiviteten er uændret.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Bag Søndermarken 1b - 11 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 regnskabsperioden 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 2026

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Christoffer Møllenbach
Formand

Poul Kobberup
Næstformand

Søren Møller Hansen

Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bag Søndermarken 1b - 11 P/S for regnskabsperioden 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 regnskabsperioden 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 revisoreres 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISIONSPÅTEGNING FORTSAT

- 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 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 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.33 96 35 56

Martin Pieper

statsautoriseret revisor

MNE-nr.44063

Resultatopgørelse - Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2025	2024
	Nettoomsætning	6.461	6.300
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.206	-4.666
	RESULTAT AF EJENDOMSAKTIVITETEN	3.255	1.634
2	Andre eksterne omkostninger	-463	-614
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	6.960	-6.638
	DRIFTSRESULTAT	9.752	-5.618
3	Finansielle indtægter	250	328
4	Finansielle omkostninger	-621	-834
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	9.381	-6.124
	ÅRETS RESULTAT	9.381	-6.124
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	9.381	-6.124
	DISPONERET I ALT	9.381	-6.124

Balance - Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

31. december

Note	T.kr.	2025	2024
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
5	Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme	156.402	146.269
	I alt	156.402	146.269
	Anlægsaktiver i alt	156.402	146.269
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.662	210
	I alt	1.662	210
	Likvide beholdninger	22.990	16.915
	Omsætningsaktiver i alt	24.652	17.125
	AKTIVER I ALT	181.054	163.394
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	136.384	127.003
	I alt	137.384	128.003
GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	38.089	30.194
	Anden gæld	4.122	2.771
	Deposita	1.459	2.426
	I alt	43.670	35.391
	PASSIVER I ALT	181.054	163.394
6	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	133.127	134.127
Årets resultat		-6.124	-6.124
Egenkapital 31. december 2024	1.000	127.003	128.003
Årets resultat		9.381	9.381
Egenkapital 31. december 2025	1.000	136.384	137.384

Noter

Bag Søndermarken 1b - 11 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 Bag Søndermarken Holding P/S, København, som ejes 100 pct. af Danica Ejendomme P/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.

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.

Noter

Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden. Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

Noter - Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

Note	T.kr.	2025	2024
2	Andre eksterne omkostninger Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	Finansielle indtægter Andre renteindtægter mv.	250	328
	I alt	250	328
4	Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-609 -12	-822 -12
	I alt	-621	-834
5	Investeringsejendomme Kostpris primo Tilgang Kostpris ultimo Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo Regnskabsmæssig værdi ultimo Dagsværdi ultimo Boligejendomme Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse Boligejendomme	139.407 3.173 142.580 6.862 6.960 13.822 156.402 156.402 6.960	136.596 2.811 139.407 13.500 -6.638 6.862 146.269 150.096 -6.638

Note	T.kr.	2025	2024
5	Fortsat 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.		
	De væsentlige forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:		
	Inflation	2,0%	2,0%
	Diskonteringsats	5,6%	5,6%
	Boligareal i kvadratmeter	4.604	4.604
	Fremtidig est. Driftsindtægt i t.kr.	4.300	4.000
	Økonomisk tomgang	2,0%	2,0%
	Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen: -Boligejendomme som er underlagt omkostningsbestemt leje forudsættes at blive gennemgribende istandsat ved fraflytning hvorefter huslejen kan hæves til det lejedes værdi. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, 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% - point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 11.500 t.kr., mens et fald på 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 12.500 t.kr. Ejendommens værdi udgør DKK 33.971 pr. m2 den 31.12.2025 (DKK 31.770 pr. m2 den 31.12.2024).		
	Der er ikke anvendt ekstern valuar til værdiansættelse af ejendommen.		
6	Eventualforpligtelser Ingen eventualforpligtelser.		