

# Sofiendal Enge Hasseris P/S

c/o DEAS A/S  
Bellidavej 20  
2500Valby

CVR-nr. 37175749

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2026

---

Marie V. Mayntzhusen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Sofiendal Enge Hasseris P/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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2026

### Direktion

Jacob Østergaard Skyum  
Direktør

### Bestyrelse

Johnna Else Thygesen  
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapital ejeren i Sofiendal Enge Hasseris P/S

#### Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sofiendal Enge Hasseris P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

#### 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 regnskabet". 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 3. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

Jesper Otto Edelbo  
Statsautoriseret revisor  
mne10901

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Sofiendal Enge Hasseris P/S c/o DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
CVR-nr.	37175749
Stiftelsesdato	23. oktober 2015
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Johnna Else Thygesen, formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
<b>Direktion</b>	Jacob Østergaard Skyum, direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
<b>Intern revision</b>	Palle Mortensen Revisionschef
<b>Administrationsselskab</b>	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet ejer ejendommene på Anna Anchers Vej og Poul Anker Bechs Vej, begge beliggende i Aalborg.

Sofiendal Enge Hasseris P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, der kan være behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseres på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

### Usædvanlige forhold

Der er ikke indtrådt forhold, som har haft væsentlig indflydelse på regnskabet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 52.484.714 , og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 868.599.039, og en egenkapital på kr. 854.669.353.

Årets resultat før værdiregulering af ejendomme, lever op til det forventede resultat, om at være på niveau med 2024. Der er foretaget en opskrivning på ejendomme, som har en positiv påvirkning på årets resultat.

For 2026 forventes et resultat før værdiregulering af ejendomme på niveau med 2025.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2025 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Sofiendal Enge Hasseris P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendomme og administration af selskabet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle poster

Andre finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter vedrørende likvide beholdninger mv.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode.

Dagsværdiberegningen af investeringsjendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles til dagsværdi, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		44.730.311	42.814.955
Andre eksterne omkostninger	1	-14.706.491	-16.114.243
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.023.820</b>	<b>26.700.712</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		22.316.000	-55.966.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>52.339.820</b>	<b>-29.265.288</b>
Andre finansielle indtægter		144.894	318.991
<b>Årets resultat</b>		<b>52.484.714</b>	<b>-28.946.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		12.000.000	10.000.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		16.000.000	17.000.000
Overført resultat		24.484.714	-55.946.297
<b>Resultatdisponering</b>		<b>52.484.714</b>	<b>-28.946.297</b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	847.096.000	824.680.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>847.096.000</b>	<b>824.680.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>847.096.000</b>	<b>824.680.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.250.100	4.044.039
Andre tilgodehavender		203.439	344.813
Periodeafgrænsningsposter		332.655	327.157
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.786.194</b>	<b>4.716.009</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.716.845</b>	<b>15.657.020</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.503.039</b>	<b>20.373.029</b>
<b>Aktiver</b>		<b>868.599.039</b>	<b>845.053.029</b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.590.000	1.590.000
Overført resultat		837.079.353	812.594.639
Foreslået udbytte for regnskabsåret		16.000.000	17.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>854.669.353</b>	<b>831.184.639</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.381.313	2.733.877
Anden gæld		482.474	414.480
Deposita		12.065.899	10.720.033
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.929.686</b>	<b>13.868.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.929.686</b>	<b>13.868.390</b>
<b>Passiver</b>		<b>868.599.039</b>	<b>845.053.029</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.590.000	812.594.639	17.000.000	831.184.639
Betalt udbytte	0	0	-17.000.000	-17.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Årets resultat	0	36.484.714	16.000.000	52.484.714
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>1.590.000</b>	<b>837.079.353</b>	<b>16.000.000</b>	<b>854.669.353</b>

## Noter

**1. Andre eksterne omkostninger**

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktion og bestyrelse.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktion og bestyrelse.

**2. Investeringsejendomme**

	2025 kr.	2024 kr.
Kostpris primo	1.023.388.586	1.023.388.586
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	100.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.023.488.586</u></b>	<b><u>1.023.388.586</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	-198.708.586	-142.742.586
Årets værdireguleringer	22.316.000	-55.966.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>-176.392.586</u></b>	<b><u>-198.708.586</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>847.096.000</u></b>	<b><u>824.680.000</u></b>

## Noter

Selskabet ejer en samlet bebyggelse med 427 beboelseslejemål, som er beliggende i Sofiendal Enge i Aalborg SV.

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsf forholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,50 % ultimo 2025, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2024. Værdien af ejendomme udgør ultimo 2025 kr. 17.192 pr. kvm. mod kr. 16.584 pr. kvm. ultimo 2024. Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør kr. 22.316.000.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 44.939.000.

Den gennemsnitlige leje pr. kvm. udgør ultimo 2025 kr. 1.038.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsprocent på 10%, nedskrevet til 2% over 3 år. Der er endvidere anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 2%, samt en forudsætning om vækst i terminalperioden på 2%.

### 3. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

### 4. Nærtstående parter

Sofiendal Enge Hasseris P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR-nr. 12629532.