

List of Signatures

Page 1/1



Årsrapport Ejendomsselskabet Sluseholmen AS 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Bjørn Würtz Rosendal	MitID	2024-04-06 16:00 GMT+02
Frank Finne Mortensen	MitID	2024-04-05 20:01 GMT+02
Henrik Gliese	MitID	2024-04-05 17:38 GMT+02
Jan Walther Andersen	MitID	2024-04-05 17:23 GMT+02
Simon Sinding Jørgensen	MitID	2024-04-05 16:24 GMT+02
Gry Bandholm Anker-Møller	MitID	2024-04-08 09:30 GMT+02
Gert Rinaldo Jonassen	MitID	2024-04-08 07:52 GMT+02
Thomas Hjortkjær Petersen	MitID	2024-04-07 20:32 GMT+02
Svend Randers	MitID	2024-04-07 08:12 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 25A054702B4A4A6F86A76DD28ED20875

Årsrapport 2023

for

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S blev godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i København den 5. april 2024

København, den 5. april 2024

Henrik Gliese
(dirigents underskrift)

CVR-nr. 22 59 04 13
Vesterbrogade 5, 1620 København V



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
25A054702B4A4A6F86A76DD28ED20875

INDHOLDSFORTEGNELSE

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER	2
LEDELSESPÅTEGNING	3
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	4
LEDELSESBERETNING	6
RESULTATOPGØRELSE.....	7
BALANCE	8
EGENKAPITALOPGØRELSE	10
NOTER	11



Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S
Vesterbrogade 5
1620 København V

CVR.: 22590413
Regnskabsår: 01/01/2023 – 31/12/2023

Bestyrelse

Gert Rinaldo Jonassen, formand
Jan Walther Andersen
Frank Finne Mortensen
Gry Bandholm Anker-Møller
Svend Randers
Simon Sinding Jørgensen

Direktør

Henrik Gliese

Bankforbindelse

A/S Arbejdernes Landsbank
Vesterbrogade 5
1502 København V

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
DK Danmark
CVR-nr.: 30700228
P-enhed: 1013415044



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2024

Direktion:

Henrik Gliese
Direktør

Bestyrelse:

Gert Rinaldo Jonassen
Formand

Jan Walther Andersen

Frank Finne Mortensen

Svend Randers

Gry Bandholm Anker-Møller

Simon Sinding Jørgensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. 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 de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 revisors 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 5. april 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Bjørn Würtz Rosendal
statsaut. revisor
mne40039



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og administrere nyt hovedsæde til Arbejdernes Landsbank og AL Finans.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opfører nyt hovedsæde til Arbejdernes Landsbank og AL Finans, hvortil moderselskabet har stillet en tilstrækkelig kreditfacilitet til rådighed. Byggeriet forløber planmæssigt, og forventes at stå færdig til indflytning i første halvår 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse har efter balancedagen besluttet at foretage en grenspaltning af selskabet med virkning pr. 1. januar 2024. Ledelsen har besluttet at indskyde aktiverne vedrørende en grund købt i forbindelse med opførelsen af det nye hovedsæde i regi af Ejendomsselskabet Sluseholmen. I grenspaltningen indgår aktiver med i alt 308,5 mio. kr. og gæld i form af kreditfacilitet med i alt 308,5 mio. kr. Egenkapitalen i Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S er således ikke påvirket af grenspaltningen. Det modtagende selskab er søsterselskabet Sluseholmen 7 A/S. I forbindelse med grenspaltningen, har moderselskabet, Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank afgivet en støtteerklæring, hvorefter banken vil honorere selskabets forpligtelser i henhold til den indgåede entrepriseaftale, og afledte forpligtelser herfra samt alle øvrige forpligtelser.



RESULTATOPGØRELSE

	<u>Noter</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-6.690.040	-7.125.742
Bruttoresultat		-6.690.040	-7.125.742
Personaleomkostninger	3	-650.000	0
Resultat før finansielle poster		-7.340.040	-7.125.742
Finansielle omkostninger	4	-20.974.216	-2.920.677
Resultat før skat		-28.314.256	-10.046.419
Skat af årets resultat	5	6.229.136	2.210.211
Årets resultat		-22.085.120	-7.836.208
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-22.085.120	-7.836.208
		-22.085.120	-7.836.208



BALANCE

	Noter	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger	6	707.462.068	323.550.636
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>707.462.068</u>	<u>323.550.636</u>
Anlægsaktiver		<u>707.462.068</u>	<u>323.550.636</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		6.229.136	2.210.211
Tilgodehavende moms		53.016.089	24.251.799
Andre tilgodehavender		18.216.133	648.133
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.430</u>	<u>8.430</u>
Tilgodehavender		<u>77.469.788</u>	<u>27.118.573</u>
Omsætningsaktiver		<u>77.469.788</u>	<u>27.118.573</u>
Aktiver		<u><u>784.931.856</u></u>	<u><u>350.669.209</u></u>



BALANCE

	Noter	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital		25.500.000	500.000
Overført overskud		<u>11.878.435</u>	<u>3.963.555</u>
Egenkapital		<u>37.378.435</u>	<u>4.463.555</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.120.484	43.352.585
Gæld til tilknyttet virksomhed		<u>699.432.937</u>	<u>302.853.069</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>747.553.421</u>	<u>346.205.654</u>
Gældsforpligtelser		<u>747.553.421</u>	<u>346.205.654</u>
Passiver		<u><u>784.931.856</u></u>	<u><u>350.669.209</u></u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Ejerforhold og koncernforhold	8		



EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo 2023	500.000	3.963.555	4.463.555
Kapitalforhøjelse	25.000.000	0	25.000.000
Skattefrit koncerntilskud	0	30.000.000	30.000.000
Årets resultat	0	-22.085.120	-22.085.120
Egenkapital ultimo 2023	25.500.000	11.878.435	37.378.435

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo 2022	500.000	11.799.763	12.299.763
Årets resultat	0	-7.836.208	-7.836.208
Egenkapital ultimo 2022	500.000	3.963.555	4.463.555



NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsskat, administration, konsulenter, advokater, revisor m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter forrentning af mellemværende med tilknyttet virksomhed.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af erhvervede grunde samt ejendomme under opførelse, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til opførelse af ejendommen, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter primært udlæg for omkostninger i forbindelse med lokalplanen, afholdt på vegne af medlemmerne i grundejerforeningen.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.



Note 1 – Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Øvrige forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Note 2 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse har efter balancedagen besluttet at foretage en grenspaltning af selskabet med virkning pr. 1. januar 2024. Ledelsen har besluttet at indskyde aktiverne vedrørende en grund købt i forbindelse med opførelsen af det nye hovedsæde i regi af Ejendomsselskabet Sluseholmen. I grenspaltningen indgår aktiver med i alt 308,5 mio. kr. og gæld i form af kreditfacilitet med i alt 308,5 mio. kr. egenkapitalen i Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S er således ikke påvirket af grenspaltningen. Det modtagende selskab er søsterselskabet Sluseholmen 7 A/S. I forbindelse med grenspaltningen, har moderselskabet, Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank afgivet en støtteerklæring, hvorefter banken vil honorere selskabets forpligtelser i henhold til den indgåede entrepriseaftale, og afledte forpligtelser herfra samt alle øvrige forpligtelser.

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 3 Personaleomkostninger		
Gager og løn til bestyrelse og direktion	650.000	0
Personaleomkostninger i alt	650.000	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
Note 4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.974.216	2.920.977
	20.974.216	2.920.977
Note 5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	6.229.136	2.210.211
	6.229.136	2.210.211

Årets aktuelle skat er opgjort til en skattesats på 22% (2022: 22%)



Note 6 Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Kostpris primo	323.550.636	171.378.533
Tilgange	<u>383.911.432</u>	<u>152.172.103</u>
Kostpris ultimo	707.462.068	323.550.636
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>707.462.068</u>	<u>323.550.636</u>

Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab, A/S Arbejdernes Landsbank, Vesterbrogade 5, 1502 København V, CVR-nr. 31 46 70 12. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Entreprisekontrakter og andre forpligtende aftaler

Indenfor 1 år	397.300.000	325.350.000
Mellem 1 år og 5 år	141.022.754	530.289.450
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	538.322.754	855.639.450

Note 8 Ejerforhold og koncernforhold

Selskabet er 100% ejet af Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank, Vesterbrogade 5, 1620 København V og indgår således i koncernregnskabet for Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank.

