



ØG Projektselskab P/S

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

CVR 41234075

Årsrapport 2025

6. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. februar 2026

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse.....	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse.....	8
Noter.....	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	ØG Projektselskab P/S Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 41234075
Komplementar	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Pernille Jessen (formand) Helle Høeg Haugsted Peter Olsson
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

ØG Projektselskab P/S er datterselskab i AP Ejendomme koncernen.

Selskabet ejer en attraktivt beliggende ejendom på Østerbro i København ved siden af Østre Gasværk Teater. Selskabet færdiggjorde primo 2025 byggeriet af 167 mindre udlejningsboliger. De første lejere er flyttet ind pr. 1. februar 2025, og ejendommen er fuldt udlejet.

Færdigopført udlejningsejendom er værdiansat til aktuel dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 3,75 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravet på 0,25 pct.-point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på færdigopført udlejningsejendom:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-32 mio. kr.	+36 mio. kr.

Selskabets resultat i året er et overskud på 52,9 mio. kr. mod et resultat på 40,9 mio. kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat 52,9 mio. kr. foreslås overført til Overført overskud eller underskud.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ØG Projektselskab P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2026

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Pernille Jessen Helle Høeg Haugsted Peter Olsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ØG Projektselskab P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ØG Projektselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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 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.

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 revision 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 opdække 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 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.
- 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 28. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Ejendomsindtægter	15.564	0
2	Ejendomsomkostninger	-5.054	-54
	BRUTTORESULTAT	10.510	-54
3	Andre eksterne omkostninger	-89	-87
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	10.421	-141
6,7	Værdiregulering af investeringsejendomme	42.922	41.312
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	53.343	41.171
4	Finansielle indtægter	16	169
5	Finansielle omkostninger	-481	-481
	RESULTAT	52.878	40.859
	Til disposition:		
	Resultat	52.878	40.859
	I alt	52.878	40.859
	Foreslås anvendt således:		
	Overført til Overført overskud eller underskud	52.878	40.859
	I alt	52.878	40.859

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
------	---------------------------------------	------------	------------

AKTIVER

6	Investeringsejendomme under opførelse	0	488.407
7	Investeringsejendomme	522.845	0
	Materielle investeringsaktiver i alt	522.845	488.407
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	522.845	488.407
	Andre tilgodehavender	9.371	146
	Likvide beholdninger	529	1.340
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.900	1.486
	AKTIVER I ALT	532.745	489.893

PASSIVER

	Selskabskapital	405	405
	Overført overskud eller underskud	485.599	432.721
	EGENKAPITAL I ALT	486.004	433.126
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.457	13.787
	Deposita og forudbetalte lejebeløb	6.011	890
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	585	42.090
	Anden gæld	5.688	0
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	46.741	56.767
	PASSIVER I ALT	532.745	489.893

- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Personaleforhold
- 10 Koncernforhold
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2025	Selskabs- kapital	Overført	
		overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2025	405	432.721	433.126
Resultat	0	52.878	52.878
Egenkapital 31.12.2025	405	485.599	486.004

Egenkapitalopgørelse 31.12.2024	Selskabs- kapital	Overført	
		overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2024	405	291.862	292.267
Tilskud ydet af moderselskab	0	100.000	100.000
Resultat	0	40.859	40.859
Egenkapital 31.12.2024	405	432.721	433.126

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Ejendomsindtægter		
	Lejeindtægter	15.564	0
	Ejendomsindtægter	15.564	0
2	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-5.054	-54
	Ejendomsomkostninger	-5.054	-54
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-64	-64
	Andre omkostninger	-25	-23
	Andre eksterne omkostninger	-89	-87
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter bank	16	169
	Finansielle indtægter	16	169
5	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger koncernmellelværender	-481	-481
	Finansielle omkostninger	-481	-481

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
6	Investeringsejendomme under opførelse		
	Kostpris primo	412.832	256.786
	Tilgang	-8.484	156.046
	Overført til investeringsejendomme	-404.348	0
	Kostpris ultimo	0	412.832
	Værdireguleringer primo	75.575	34.263
	Tilgang	13.319	41.312
	Overført til investeringsejendomme	-88.894	0
	Værdireguleringer ultimo	0	75.575
	Regnskabsmæssig værdi	0	488.407
7	Investeringsejendomme		
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	404.348	0
	Kostpris ultimo	404.348	0
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	88.894	0
	Tilgang	29.603	0
	Værdireguleringer ultimo	118.497	0
	Investeringsejendomme	522.845	0
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:		
	Vægtet gennemsnit	3,75%	-
	Vægtet gennemsnit erhvervsjendomme	-	-
	Vægtet gennemsnit boligejendomme	3,75%	-
	Ejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 3,75 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed og tomgang. Gennemsnitlig tomgangsprocent i budget er 0,0 pct.		
	Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsafkast i 2025, når der ses bort fra engangsposter, og at ejendommen blev ibrugtaget, og udlejning påbegyndt henover 1. halvår 2025.		
	Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -32 mio.kr./+36 mio.kr.		
	Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
8	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
9	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
10	Koncernforhold		
	ØG Projektselskab P/S er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet AP Ejendomme P/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem ØG Projektselskab P/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Ejendomsindtægter

Ejendomsindtægter omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rapporter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af koncernmellemværender samt bankrenter.

Skat

Da selskabet er et partnerselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kapitalejernes indkomstopgørelse.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme og investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje værdisættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat

inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektio-
nen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges
værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med
udlejning for øje medtages en forholdsmæssig an-
del af den forventede værdistigning ved ibrugtag-
ning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forud-
sætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan
opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på ind-
gåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af op-
førelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af
byggeretter på ejendommen. Der foretages ned-
skrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes
lavere.

Der kan være eksterne eksperter involveret i vær-
diansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der
sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag
af nedskrivninger til imødegåelse af forventede
tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sæd-
vanligvis svarer til nominel værdi.