
P/S Ottilia København

Årsrapport 2025

CVR-nr. 40087095
Grønjordsvej 10
2300 København S

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 5. februar 2026.

Dirigent: Tine Stampe Nielsen

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	5
----------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------	----

Balance	10
---------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------	----

Noter	12
-------	----

P/S Otilia København
Grønjordsvej 10
2300 København S
Telefon 44 77 72 33

E-mail: ejendomme@nordeapension.dk
Internet: www.nordeapension.dk

P/S Ottilia København • årsrapport 2025

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

P/S Ottilia København
C/O Nordea Pension Ejendom Danmark A/S
Grønjordsvej 10
2300 København S
CVR-nr. 40087095
Stiftelsesdato: 11. december 2018
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2025 – 31. december 2025

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt
Peter Kenneth Morgan
Rikke Schmith Kampmann
Tine Stampe Nielsen

Direktion

Rikke Schmith Kampmann

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr. 33 77 12 31

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har et resultat på 52,5 mio. kr., hvilket er 39,0 mio. kr. højere end i 2024, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en balancesum på 618,7 mio.kr. og en egenkapital på 614,4 mio.kr.

Der forventes et resultat af ordinær drift for 2026 på omkring 20 mio.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.

P/S Otilia København • årsrapport 2025

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for P/S Otilia København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 5. februar 2026

Direktion

Rikke Schmith Kampmann
(Direktør)

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt
(Formand)

Peter Kenneth Morgan
Medlem

Tine Stampe Nielsen
Medlem

Rikke Schmith Kampmann
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Ottilia København

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 P/S Ottilia København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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.

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 afdekke 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 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 5. februar 2026
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Dalgaard Agersted
statsautoriseret revisor
mne46258

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for P/S Ottilia København aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt afskrivninger på inventar.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder periodiserede renter mv. vedrørende regnskabsåret.

Selskabsskat

Selskabet er, i henhold til selskabsskattelovens § 3A, stk. 2, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkast-skattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets og datterselskabernes samt de associeredes selskabers aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til indenfor en rimelig tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastmodellen

Afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffessummen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendom bliver der indhentet vurderinger fra eksterne valuarer kvartalsvis.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger. De lineære afskrivninger beregnes på baggrund af forventet brugstid og aktivernes kostpris fratrukket den forventede restværdi ved brugstidens ophør. Ved indikation på værdiforringelse nedskrives den regnskabsmæssige værdi til en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Driftsmidler omfatter inventar med forventet brugstid på 5 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.

Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2024	2025
Lejeindtægter		28.650	28.617
Ejendomsomkostninger		-2.899	-1.611
Bruttoresultat		25.751	27.006
Administrationsomkostninger	1	-489	-451
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		25.262	26.555
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-12.628	25.756
Resultat før finansielle poster		12.634	52.311
Andre finansielle indtægter		880	161
Andre finansielle omkostninger		-7	-4
Resultat før skat		13.507	52.468
Årets resultat	3	13.507	52.468

Balance

1.000 kr.	Note	2024	2025
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	565.195	604.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	58	46
Materielle anlægsaktiver, i alt		565.253	604.463
Anlægsaktiver, i alt		565.253	604.463
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		64	55
Tilgodehavender, i alt		64	55
Likvide beholdninger		20.706	14.208
Omsætningsaktiver, i alt		20.770	14.263
Aktiver, i alt		586.023	618.726
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		124.677	124.677
Overført resultat		437.288	471.756
Udbytte for regnskabsåret		20.000	18.000
Egenkapital, i alt		581.965	614.433
Kortfristede gældsforpligtelser			
Depositum		2.354	2.389
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		179	23
Anden gæld		1.525	1.881
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		4.058	4.293
Gældsforpligtelser i alt		4.058	4.293
Passiver, i alt		586.023	618.726
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Efterfølgende begivenheder	8		

Noterne 1-8 er en del af årsregnskabet.

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
2025				
Egenkapital primo	124.677	437.288	20.000	581.965
Betalt udbytte	0	0	-20.000	-20.000
Forslag til udbytte	0	-18.000	18.000	0
Overført af årets resultat	0	52.468	0	52.468
Egenkapital ultimo	124.677	471.756	18.000	614.433
2024				
Egenkapital primo	124.677	479.781	24.000	628.458
Betalt udbytte	0	-36.000	-24.000	-60.000
Forslag til udbytte	0	-20.000	20.000	0
Overført af årets resultat	0	13.507	0	13.507
Egenkapital ultimo	124.677	437.288	20.000	581.965

P/S Ottilia København • årsrapport 2025

Noter

1.000 kr. 2024 2025

Note 1. Administrationsomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.
Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets bestyrelse.

Note 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-12.628	25.756
--	---------	--------

Note 3. Resultatdisponering

Overført til overført resultat	-6.493	34.468
Udlodning	20.000	18.000
	13.507	52.468

Note 4. Investeringsejendomme

Kostpris, primo	499.789	501.241
Årets tilgang, herunder forbedringer	1.452	13.466
Kostpris ultimo	501.241	514.707
Dagsværdireguleringer primo	76.582	63.954
Årets værdireguleringer	-12.628	25.756
Opskrivninger ultimo	63.954	89.710
Investeringsejendomme ultimo	565.195	604.417

Ejendommen er en erhvervsjendom med et samlet areal på 14.285 m², fordelt på 4 lejemål. Ejendommen er beliggende på Bryggernes Plads 1-7, København V.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastmodellen. Afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,88 %. Sidste års afkast krav var 4,88 %.

En ændring på +/- 0,25 %point i afkastkrav betyder ca. -30/+33 mkr. i ændret markedsværdi.

Note 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris	0	59
Årets tilgang	59	0
Kostpris ultimo	59	59
Af- og nedskrivninger primo	0	1
Årets afskrivninger	1	12
Af- og nedskrivninger ultimo	1	13
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58	46

Note 6. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	23.696	19.180
-----------------------------	--------	--------

Selskabet anses som skattetransparent efter selskabsskattelovens § 3 A, idet det opfylder betingelsen i SEL § 3 A om, at 90 % af selskabets aktiver udgøres af fast ejendom. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i årsregnskabet. Selskabet hæfter i denne henseende solidarisk for betaling af sin egen skat, såfremt moderselskabet undlader at opfylde betalingsforpligtelsen.

Partnerselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Note 7. Nærtstående parter

Selskabet ejes af PFA DK Ejendomme Lav A/S og Nordea Pension Ejendom Danmark A/S med hver 50 %

Note 8. Efterfølgende begivenheder

Der er fra statuttidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.