

Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 5
1613København V

CVR-nr. 38486306

Årsrapport for 2025

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20-03-2026

Anna Pretzmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Ejendomsselskabet Hedeager 44 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20-03-2026

Direktion

Camilla Schelle Olkjær
Direktør

Bestyrelse

Jasper Riis

Nina Simone Valeska
Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S for regnskabsåret 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 regnskabsåret - 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 brugerne 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

- * 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 anvendte 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.

- * Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20-03-2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Telefon	32 32 82 82 (administrator)
CVR-nr.	38486306
Stiftelsesdato	08-03-2017
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Bestyrelse	Jasper Riis Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
Direktion	Camilla Schelle Olkjær , Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive erhvervsvirksomhed med fast ejendom herunder at erhverve, eje og udvikle fast ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 464.000.000 kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme ved brug af en DCF-model, hvor der indgår en række skøn og forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers individuelle budgetterede pengestrømme og afkastkrav, jf. omtalen herom i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2025 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 52.350.253, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 498.894.866, og en egenkapital på kr. 472.856.881.

Årets resultat er påvirket af investeringsejendommers regulering til dagsværdi

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S (herefter "Selskabet") er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder nettoværdireguleringer af investeringsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

Der indregnes ikke skat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos ejerne og afhænger af deres forhold.

Balancen

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der foretages afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventet brugstid.

Driftsmidler 5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmidler opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Måling sker ved anvendelse af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel, hvor nutidsværdien opgøres ved at tilbagediskonterer ejendommens forventede fremtidige pengestrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastprocenten fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsjendomme bliver der indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til erhvervelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring.

Tilgodehavende

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

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aftalen med Danske Bank er P+, Pensionskassen for Akademikere.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		32.900.191	31.635.060
Andre eksterne omkostninger		-7.103.986	-8.260.711
Bruttoresultat		25.796.205	23.374.349
Personaleomkostninger	1	0	0
Afskrivninger på driftsmidler	2	-229.325	-209.557
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	26.318.745	11.213.251
Driftsresultat		51.885.625	34.378.043
Andre finansielle indtægter	4	473.503	1.329.600
Øvrige finansielle omkostninger	5	-8.875	-9.250
Resultat før skat		52.350.253	35.698.393
Årets resultat		52.350.253	35.698.393
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		15.000.000	30.000.000
Overført resultat		37.350.253	5.698.393
Resultatdisponering		52.350.253	35.698.393

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Driftsmidler	2	432.095	661.420
Investeringsjendomme	3	464.000.000	434.900.000
Materielle anlægsaktiver		464.432.095	435.561.420
Anlægsaktiver i alt		464.432.095	435.561.420
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	6	34.440.875	44.320.757
Andre tilgodehavender		21.896	28.549
Tilgodehavender		34.462.771	44.349.306
Omsætningsaktiver i alt		34.462.771	44.349.306
Aktiver i alt		498.894.866	479.910.726

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		456.856.881	434.506.627
Forslået udbytte for regnskabsåret		15.000.000	30.000.000
Egenkapital i alt		472.856.881	465.506.627
Deposita		13.744.728	13.058.662
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.744.728	13.058.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.821	176.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.546.108	831.916
Anden gæld		474.424	116.113
Periodeafgrænsningsposter		3.158.904	220.995
Kortfristede gældsforpligtelser		12.293.257	1.345.437
Gældsforpligtelser i alt		26.037.985	14.404.099
Passiver i alt		498.894.866	479.910.726
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2025	1.000.000	434.506.628	30.000.000	465.506.628
Betalt udbytte	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Årets resultat	0	37.350.253	15.000.000	52.350.253
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-15.000.000	0	-15.000.000
Egenkapital 31-12-2025	1.000.000	456.856.881	15.000.000	472.856.881

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025	2024
Lønninger	781.131	554.374
Pensioner	2.574	2.178
Viderefaktureret personaleomkostninger	-783.705	-556.552
Personaleomkostninger	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
-----------------------------------	----------	----------

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

2. Driftsmidler

	2025	2024
Kostpris primo	1.138.812	909.487
Tilgang i årets løb	0	229.325
Kostpris ultimo	1.138.812	1.138.812

Af- og nedskrivninger primo	-477.392	-267.835
Årets afskrivninger	-229.325	-209.557
Værdiregulering ultimo	-706.717	-477.392

Regnskabsmæssig værdi ultimo	432.095	661.420
-------------------------------------	----------------	----------------

Noter

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendom

: Århus

Type af ejendom: Erhvervsejendom beliggende i Nordjylland.

Erhvervslejemål er udlejede på lejekontrakter med uopsigelig lejeperiode mellem 1-6 år. De nuværende lejekontrakter har en uopsigelig periode på mellem 1-5 år.

	2025	2024
Kostpris primo	420.373.954	420.287.205
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	18.157.170	86.749
Kostpris ultimo	438.531.124	420.373.954
Dagsværdireguleringer primo	14.526.046	3.312.795
Årets reguleringer	10.942.830	11.213.251
Dagsværdireguleringer ultimo	25.468.876	14.526.046
Regnskabsmæssig værdi ultimo	464.000.000	434.900.000

Værdiansættelsesmetode: DCF-model foretaget af ekstern vurderingsmand

Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	-9,1 %	4 %
Vækst i terminalperioden	-	-
Tomgang	0 %	3 %
Forrentningskrav	6,50 %	6,40 %
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.096 kr.	1.196 kr.

Følsomhedsanalyse

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 6,50% (6,50% 2024).

En ændring på +/- 0,25%-point i forrentningskravet betyder ca. -18,6 /+17,1 mio. kr. i ændret markedsværdi.

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægt, bank	467.360	1.322.835
Renteindtægt, andet	6.143	6.765
	473.503	1.329.600

5. Øvrige finansielle omkostninger

betalingsgebyrer, pengeinstitutter	8.875	9.150
Renteomkostninger, kreditinstitutter	0	100
	8.875	9.250

Noter**6. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder**

Selskabets konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavende cash pool hos tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31.december 2025 et indestående på 34.440.875 kr.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	13.744.728	0	0
	<u>13.744.728</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

9. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S, der ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, CVR-nr. 19676889.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg