



ØG Projektselskab P/S

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 41234075

Årsrapport 2023

4. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 20. februar 2024**

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 Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 41234075
Komplementar	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

ØG Projektselskab P/S er et projektudviklings-selskab i AP Ejendomme koncernen.

Selskabet ejer en attraktivt beliggende grund på Østerbro i København ved siden af Østre Gasværk Teater. Selskabet skal opføre ca. 120 mindre udlejningsboliger. Byggeriet fik byggetil-ladelse i 2022, og der er byggeriet igangsat, hvorved aflevering forventes medio 2024.

Den løbende værdiansættelse af ejendommen følger stade og markedsudvikling.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekon-trakter samt forventet afkastkrav på 3,75 pct. frem mod ibrugtagning.

Følsomhed på selskabets investeringsejendom under opførelse:

Ændring i af-kastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i mar-kedsværdi	-8 mio. kr.	+9 mio. kr.

Selskabets resultat i 2023 er et overskud på 32,6 mio. kr. mod et resultat på -0,2 mio. kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Indtil projektet realiseres, vil selskabets resultat før værdireguleringer udvise underskud som følge af administrationsomkostninger og andre omkostninger i projektperioden.

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 32,6 mio. kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 23. januar 2024

Direktion

Peter Olsson

Bestyrelse

Karsten Laursen

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets 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 selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrø-

rende 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 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 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 kon-

klusion 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 23. januar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

David Bonde-Jørgensen
statsaut. revisor
mne 47792

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsomkostninger	-51	-45
	BRUTTORESULTAT	-51	-45
2	Andre eksterne omkostninger	-87	-85
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-138	-130
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	34.263	0
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	34.125	-130
3	Finansielle indtægter	143	0
4	Finansielle omkostninger	-1.677	-29
	RESULTAT	32.591	-159
	Til disposition:		
	Resultat	32.591	-159
	I alt	32.591	-159
	Foreslås anvendt således:		
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	32.591	-159
	I alt	32.591	-159

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
-------------	--	-------------------	-------------------

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under opførelse	291.049	153.330
	Materielle investeringsaktiver i alt	291.049	153.330
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	291.049	153.330
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	214	1.078
	Andre tilgodehavender	141	0
	Likvide beholdninger	25.319	8.391
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	25.674	9.469
	AKTIVER I ALT	316.723	162.799

PASSIVER

	Selskabskapital	405	405
	Overført overskud eller underskud	291.862	144.271
	EGENKAPITAL I ALT	292.267	144.676
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.386	18.123
	Anden gæld	7.070	0
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	24.456	18.123
	PASSIVER I ALT	316.723	162.799

- 6** Eventualforpligtelser
- 7** Personaleforhold
- 8** Koncernforhold
- 9** Nærstående parter
- 10** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2023	405	144.271	144.676
Tilskud ydet af moderselskab	0	115.000	115.000
Resultat	0	32.591	32.591
Egenkapital 31.12.2023	405	291.862	292.267

Egenkapitalopgørelse 31.12.2022	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2022	404	69.431	69.835
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering 8. december 2022	1	74.999	75.000
Resultat	0	-159	-159
Egenkapital 31.12.2022	405	144.271	144.676

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-51	-45
	Ejendomsomkostninger	-51	-45
2	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-64	-63
	Andre omkostninger	-23	-22
	Andre eksterne omkostninger	-87	-85
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter bank	143	0
	Finansielle indtægter	143	0
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger koncernmellelværender	-1.677	0
	Renteudgifter bank	0	-29
	Finansielle omkostninger	-1.677	-29

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
------	---------------------------------------	------------	------------

5	Investeringsejendomme under opførelse		
	Kostpris primo	153.330	74.512
	Tilgang	103.456	78.818
	Kostpris ultimo	256.786	153.330
	Værdireguleringer primo	0	0
	Tilgang	34.263	0
	Værdireguleringer ultimo	34.263	0
	Regnskabsmæssig værdi	291.049	153.330
	<p>Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.</p> <p>Det af ledelsen fastsatte forventede afkastkrav udgør 3,75 pct.</p> <p>Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -8 mio.kr./+9 mio.kr.</p>		

6	Eventualforpligtelser
	<p>Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.</p> <p>Selskabet har indgået Totalentreprisekontrakt til opførelse af investeringsejendom. Restforpligtelse udgør omkring 42 mio. kr.</p>

7	Personaleforhold
	<p>Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.</p> <p>Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.</p>

8	Koncernforhold
	<p>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.</p>

9	Nærstående parter
	<p>AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på ØG Projektselskab P/S som følge af ejerandel og AP Ejendomme Komplementarselskab ApS er komplementar.</p>

Noter

10. 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

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 investerings ejendomme under opførelse med udlejning for øje værdiansættes 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. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita. For investerings ejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen. Der foretages nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

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 sædvanligvis svarer til nominel værdi.