
PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S

Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 13 01 96 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/5 2025

Paul Erik Marzellino
Weidemann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2025

Direktion

Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen
Adm. direktør

Mikkel Schlüter Friis
direktør

Bestyrelse

Paul Erik Marzellino Weidemann
formand

Cristina Patricia Lage
næstformand

Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 26. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
mne42824

Sune Christensen Bjerre
statsautoriseret revisor
mne47832

Selskabsoplysninger

Selskabet	PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S Lersø Parkallé 112, 2. 2100 København CVR-nr: 13 01 96 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Paul Erik Marzellino Weidemann, formand Cristina Patricia Lage, næstformand Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen
Direktion	Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen Mikkel Schlüter Friis
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og drift af udlejning af faste ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 8.245.887, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 153.285.527.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 381 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. oplysninger til noterne i årsregnskabet. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Nettoomsætning		26.172.247	25.926.766
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-1.650.000	-11.285.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-388.763	-382.828
Andre eksterne omkostninger		-3.061.844	-2.857.054
Bruttofortjeneste		21.071.640	11.401.884
Personaleomkostninger	2	-16.143	-277.643
Resultat før finansielle poster		21.055.497	11.124.241
Finansielle indtægter		3.884.568	3.344.676
Finansielle omkostninger	3	-14.212.430	-11.784.193
Resultat før skat		10.727.635	2.684.724
Skat af årets resultat	4	-2.481.748	4.858.121
Årets resultat		8.245.887	7.542.845

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.500.000	11.500.000
Overført resultat	-254.113	-3.957.155
	8.245.887	7.542.845

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investerings ejendomme		380.725.000	382.375.000
Materielle anlægsaktiver	5	380.725.000	382.375.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		229.503	459.039
Finansielle anlægsaktiver		229.503	459.039
Anlægsaktiver		380.954.503	382.834.039
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.911	212.771
Selskabsskat		1.536.139	93.393
Periodeafgrænsningsposter		987	0
Tilgodehavender		1.565.037	306.164
Likvide beholdninger		14.343.374	4.235.831
Omsætningsaktiver		15.908.411	4.541.995
Aktiver		396.862.914	387.376.034

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for sikringstransaktioner		22.011.163	32.734.540
Overført resultat		121.674.364	113.224.157
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.500.000	11.500.000
Egenkapital		153.285.527	158.558.697
Hensættelse til udskudt skat		23.901.464	21.526.659
Hensatte forpligtelser		23.901.464	21.526.659
Gæld til realkreditinstitutter		103.054.578	108.193.846
Kreditinstitutter		15.591.088	16.660.019
Deposita		407.862	434.364
Anden gæld		11.691.303	11.250.148
Langfristede gældsforpligtelser	6	130.744.831	136.538.377
Gæld til realkreditinstitutter	6	5.279.287	5.044.884
Kreditinstitutter	6	1.068.926	718.098
Modtagne forudbetalinger fra kunder		194.913	221.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.625	9.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		80.307.107	62.656.016
Anden gæld	6,7	2.052.234	2.102.873
Kortfristede gældsforpligtelser		88.931.092	70.752.301
Gældsforpligtelser		219.675.923	207.290.678
Passiver		396.862.914	387.376.034
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Begivenheder efter balancedagen	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.100.000	32.734.540	113.224.157	11.500.000	158.558.697
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-11.500.000	-11.500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-10.830.320	8.704.320	0	-2.126.000
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	106.943	0	0	106.943
Årets resultat	0	0	-254.113	8.500.000	8.245.887
Egenkapital 31. december	1.100.000	22.011.163	121.674.364	8.500.000	153.285.527

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.650.000	-11.285.000
	-1.650.000	-11.285.000

	2024	2023
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	220.595
Pensioner	0	33.984
Andre omkostninger til social sikring	0	4.439
Andre personaleomkostninger	16.143	18.625
	16.143	277.643
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 2

Drift af selskabet varetages i praksis af moderselskabet og der afregnes herfor.

	2024	2023
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.801.051	5.236.061
Renteomkostninger kapitalinteresser	-2.397.166	0
Andre finansielle omkostninger	9.808.545	6.548.132
	14.212.430	11.784.193

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	2.374.805	-5.208.212
	2.374.805	-5.208.212
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	2.481.748	-4.858.121
Skat af egenkapitalbevægelser	-106.943	-350.091
	2.374.805	-5.208.212

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	292.295.241
Kostpris 31. december	292.295.241
Værdireguleringer 1. januar	90.079.759
Årets værdireguleringer	-1.650.000
Værdireguleringer 31. december	88.429.759
Regnskabsmæssig værdi 31. december	380.725.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af DCF-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er ændret i forhold til 2023 på baggrund af en valuarvurdering foretaget for regnskabsåret 2024.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Region Hovedstaden ex. Frederiksberg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	72.400.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.100.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	7,40%

Dagsværdien for Frederiksberg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	13.200.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	400.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	5,25%

Dagsværdien for Region Midtjylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	194.825.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-3.150.000
Inflationsrate	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	7,45%

Dagsværdien for Region Syddanmark er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	100.300.000
Inflation	2,00%
Vægtet gennemsnitligt afkastkrav	8,42%

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	87.582.146	90.159.690
Mellem 1 og 5 år	15.472.432	18.034.156
Langfristet del	103.054.578	108.193.846
Inden for 1 år	5.279.287	5.044.884
	108.333.865	113.238.730
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	11.885.367	13.234.774
Mellem 1 og 5 år	3.705.721	3.425.245
Langfristet del	15.591.088	16.660.019
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.068.926	718.098
	16.660.014	17.378.117
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	407.862	434.364
Langfristet del	407.862	434.364
Inden for 1 år	0	0
	407.862	434.364
Anden gæld		
Efter 5 år	10.425.303	11.250.148
Mellem 1 og 5 år	1.266.000	0
Langfristet del	11.691.303	11.250.148
Øvrig kortfristet gæld	2.052.234	2.102.873
	13.743.537	13.353.021

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Afledte finansielle instrumenter		
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:		
Forpligtelser	5.361.303	5.847.409
Ændring i dagsværdi indregnet på egenkapitalen	486.106	-1.591.321

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på hhv. 25 og 30 år. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på lån med en hovedstol på hhv. 15.827 t.kr. og 50.000 t.kr. Renteswapaftalerne er indgået for hele lånenes restløbetid på hhv. 13 år og 11 år. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen et passiv på DKK 5.361 t.kr.

I forbindelse med årsregnskabet for 2022, blev der indfriet 2 swaps med en dagsværdi på 30.213 t.kr. Den regnskabsmæssige effekt heraf er indregnet direkte på egenkapitalen sammen med effekten af kursreguleringerne på tilbageværende swaps. Kursgevinsten ved indfrielsen af de daværende swaps indregnes løbende henover lånets løbetid i resultatopgørelsen svarende til 2.015 t.kr.

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	380.725.000	382.375.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 84.768 og realkreditpantebreve på i alt TDKK 229.321, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	380.725.000	382.375.000

Kautions- og garantiforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
OK-Fonden	København

10. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PLEJEHJEMSGRUPPEN AF 1960 A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder under OK-Fonden. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af visse investeringsjendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af de uafhængige valuarfirmaer CBRE Denmark og Nordicals.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Cristina Patricia Lage

Næstformand

På vegne af: OK-Fonden

Serienummer: 33d69be7-087c-49df-927a-2ce939bff5fc

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-26 15:58:09 UTC



Paul Erik Marzellino Weidemann

Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: ced3fafa-fe4d-460f-8234-a2ad66b32c1b

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-05-26 16:03:31 UTC



Ulrik Ahrendt-Jensen

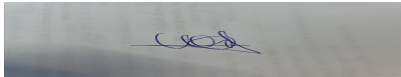
Adm. direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: uah@ok-fonden.dk

IP: 188.244.xxx.xxx

2025-05-27 11:09:45 UTC



Ulrik Ahrendt-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: uah@ok-fonden.dk

IP: 188.244.xxx.xxx

2025-05-27 11:09:45 UTC



Mikkel Schlüter Friis

Direktør

På vegne af: selskabet

Serienummer: b6958a3f-69ab-420c-a0b6-89dcdb6323c5

IP: 103.73.xxx.xxx

2025-05-29 01:14:46 UTC



Søren Alexander

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: c38fb1c9-7325-4393-859e-7ecc283fa831

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-05-30 07:26:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sune Christensen Bjerre

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 7e635405-2ee5-4777-8e0f-c390d8e71825

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-06-01 17:14:48 UTC



Paul Erik Marzellino Weidemann

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: ced3fafa-fe4d-460f-8234-a2ad66b32c1b

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-06-01 17:20:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.