

# PKA Skejby P/S

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35808574

## Årsrapport for 2023

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2024

---

Bo Bendtsen  
Dirigent

## **PKA Skejby P/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **PKA Skejby P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	PKA Skejby P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	35808574
Stiftelsesdato	13. marts 2014
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Nicolai Ørnstrup Pilehave Annegrete Birck Jakobsen Anders Ejsing
<b>Direktion</b>	Nikolaj Stampe
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **PKA Skejby P/S**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PKA Skejby 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. februar 2024

### **Direktion**

Nikolaj Stampe

### **Bestyrelse**

Nicolai Ørnstrup Pilehave  
Formand

Annegrete Birck Jakobsen

Anders Ejsing

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i PKA Skejby P/S**

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PKA Skejby P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 7. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## **PKA Skejby P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i infrastruktur, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 35.004.148, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 741.856.628, og en egenkapital på kr. 177.944.630.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af det nye psykiatriske universitetshospital i Skejby ved Aarhus til brug for Region Midtjylland.

PKA Skejby P/S samlede investering i byggeriet udgør 1,33 mia.kr.

Ejendommen er udlejet til Region Midtjylland på lejekontrakt med 25 års uopsigelighed med udløb den 29 februar 2044.

Efter udløb af kontraktperioden er der en aftalt købsoption på ejendommen.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **PKA Skejby P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for PKA Skejby P/S for 2023 er udarbejdet og opstillet 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 tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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**

#### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, driftsomkostninger og afskrivninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### **Andre finansielle indtægter/omkostninger**

Andre finansielle indtægter/omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter/omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt renter af finansielle tilgodehavender.

#### **Skat af årets resultat**

Aktuel og udskudt skat afsættes i årsregnskabet hos ejerne, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.



## **PKA Skejby P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Finansielle anlægsaktiver**

Tilgodehavende vedrørende ejendommen vedrører den af selskabet ejede ejendom til brug for Region Midtjyllands psykiatriske universitetshospital i Skejby ved Aarhus, der er klassificeret som finansiel leasing. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at tilgodehavendet er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for tilgodehavendet.

##### **Tilgodehavender**

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

##### **Likvider**

Likvide beholdninger indregnes og måles i balance til nominal værdi.

##### **Egenkapital**

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

##### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

##### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## PKA Skejby P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	1	<b>-906.176</b>	<b>861.633</b>
Af- og nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver	2	-1.266.124	-1.266.124
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.172.300</b>	<b>-404.491</b>
Andre finansielle indtægter		37.179.839	33.690.270
Andre finansielle omkostninger		-3.391	-41.219
<b>Årets resultat</b>		<b>35.004.148</b>	<b>33.244.560</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		35.004.148	33.244.560
<b>Resultatdisponering</b>		<b>35.004.148</b>	<b>33.244.560</b>

**PKA Skejby P/S****Balance 31. december 2023**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Finansielt tilgodehavende	2	740.506.428	741.772.552
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>740.506.428</b>	<b>741.772.552</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>740.506.428</b>	<b>741.772.552</b>
Andre tilgodehavender		515.815	2.510.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>515.815</b>	<b>2.510.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>834.385</b>	<b>420.871</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.350.200</b>	<b>2.930.871</b>
<b>Aktiver</b>		<b>741.856.628</b>	<b>744.703.423</b>

**PKA Skejby P/S****Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud		172.944.630	137.940.482
<b>Egenkapital</b>		<b>177.944.630</b>	<b>142.940.482</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.000.000	40.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		393.750	0
Gæld til ejere		523.485.356	559.185.356
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.892	2.577.584
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>563.911.998</b>	<b>601.762.941</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>563.911.998</b>	<b>601.762.941</b>
<b>Passiver</b>		<b>741.856.628</b>	<b>744.703.423</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

## PKA Skejby P/S

### Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	137.940.482	142.940.482
Årets resultat	0	35.004.148	35.004.148
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>5.000.000</b>	<b>172.944.630</b>	<b>177.944.630</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## PKA Skejby P/S

### Noter

#### 1. Bruttoresultat

Der er ingen ansatte i selskabet. Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

#### 2. Af- og nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver

Kostpris primo	<u>747.259.089</u>	<u>747.259.089</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>747.259.089</u></b>	<b><u>747.259.089</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.486.537	-4.220.413
Årets nedskrivninger	<u>-1.266.124</u>	<u>-1.266.124</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-6.752.661</u></b>	<b><u>-5.486.537</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>740.506.428</u></b>	<b><u>741.772.552</u></b>

#### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

#### 5. Ejerskab

Selskabet er 100 % ejet af følgende pensionskasser, som besidder anparter, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af anpartskapitalen.

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 15 11

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 35 14

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 43 16.