

OPP Kalvebod Brygge P/S
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

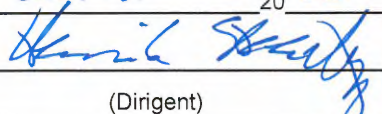
CVR-nr. 36 49 06 59

Årsrapport for 2017

3. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 30.4. 2018



(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2017	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for OPP Kalvebod Brygge P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

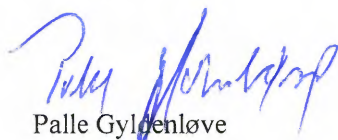
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

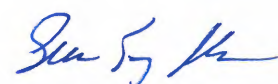
København, den 30. april 2018

Direktion

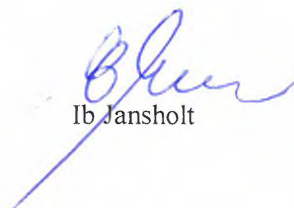


Palle Gyldenløve

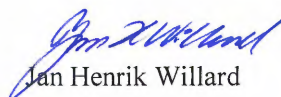
Bestyrelse



Søren Tang Kristensen
Formand



Ib Jansholt



Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i OPP Kalvebod Brygge P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OPP Kalvebod Brygge P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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

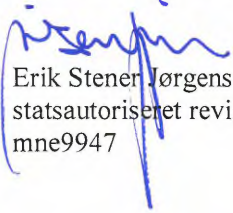
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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.

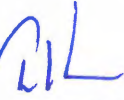
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 30. april 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947


Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Selskabsoplysninger

Adresse

OPP Kalvebod Brygge P/S
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen, formand
Ib Jansholt
Jan Henrik Willard

Direktion

Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2018

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2017	2016	22/12 2014 – 31/12 2015
Resultatopgørelse			
Årets resultat	0,0	0,0	0,0
Balance			
Materielle anlægsaktiver	743,3	257,9	0,2
Aktiver i alt	768,0	305,5	0,6
Egenkapital i alt	718,0	305,5	0,5
Nøgletal *)			
Egenkapitalforrentning	0%	0%	0 %
Solidsgrad	93,5%	100%	83,3 %

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 2015.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, udleje og drive en eller flere ejendomme på Kalvebod Brygge i København og dermed beslægtet virksomhed.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 718,0 mio.kr. ejes 50% af Nordea Liv & Pension, Livsforsikringselskab A/S, 25% af Lægernes Pension – pensionskassen for læger og 25% af Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte. Vederlag til direktion er indeholdt i administrationsgodtgørelsen. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2017 udgør 0 mio. kr. mod 0 mio. kr. i 2016. Årets resultat er som forventet.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 768,0 mio.kr., og egenkapitalen udgør 718,0 mio.kr., svarende til en soliditet på 93,5%.

Ejendomsinvesteringer

Selskabet opfører en kontorbygning på ca. 41.000 m² på Kalvebod Brygge. Byggeriet forventes færdigt ultimo 2018 og er udlejet til Bygningsstyrelsen på en 20-årig uopsigelig lejekontrakt.

Fremtiden

Resultatet for 2018 før eventuelle værdireguleringer, forventes at være højere end i 2017, grundet færdiggørelsen af byggeriet.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for OPP Kalvebod Brygge P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed (mellem).

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 dagsværdi. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Skatteforhold

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Resultatopgørelse

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med forvaltning af ejendomme som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

Balance

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Projektejendomme

Projektejendomme værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Gæld

Gældsforpligtelser, der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

Mio.kr. Note	2017	2016
Ejendommens driftomkostninger	0,0	0,0
Bruttoresultat	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	0,0
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Overført til Overført overskud	0,0	0,0
	0,0	0,0

Balance

Mio.kr.	2017	2016
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
1 Projektjendomme	743,3	257,9
Materielle anlægsaktiver i alt	743,3	257,9
Anlægsaktiver i alt	743,3	257,9
<i>Tilgodehavender</i>		
Andre tilgodehavender	20,2	9,1
Tilgodehavender i alt	20,2	9,1
Likvide beholdninger	4,5	38,5
Omsætningsaktiver i alt	24,7	47,6
Aktiver i alt	768,0	305,5
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	718,0	305,5
Overført overskud	0,0	0,0
Egenkapital i alt	718,0	305,5
<i>Gæld</i>		
Anden gæld	50,0	0,0
Gæld i alt	50,0	0,0
Passiver i alt	768,0	305,5
2 Eventualforpligtelser		
3 Nærtstående parter		
4 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital	I alt
Saldo primo 2016	0,5	-0,4	0,4	0,5
Kapitalindskud	305,0	0,0	0,0	305,0
Årets overførsler	0,0	0,4	-0,4	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo primo 2017	305,5	0,0	0,0	305,5
Kapitalindskud	412,5	0,0	0,0	412,5
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo 31.12.2017	718,0	0,0	0,0	718,0

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á 1,00 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2017	2016
Årets resultat	0,0	0,0
Ændring i driftskapital	38,9	-8,8
Pengestrøm fra drift	38,9	-8,8
Tilgange på ejendomme	-485,4	-257,7
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-485,4	-257,7
Kapitalindskud	412,5	305,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	412,5	305,0
Årets pengestrøm	-34,0	38,5
Likvider primo	38,5	0,0
Likvider ultimo	4,5	38,5

Noter

Mio.kr.	2017	2016
1 Projekt- og investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	257,9	0,2
Årets investeringer	485,4	257,7
Saldo 31. december	743,3	257,9
Bogført værdi 31. december	743,3	257,9
Heraf udgør renter	0,9	0,4

2 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet en garanti på 50,4 mio. kr. som sikkerhed for bygningsstyrelsens krav mod OPP-leverandøren i tilfælde af OPP-aftalens ophævelse. Garantien løber indtil ibrugtagningstidspunktet af ejendommen. Herudover har selskabet ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

3 Nærtstående parter

OPP Kalvebod Brygge P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

Ejerforhold:

- Nordea Liv & Pension, Livsforsikringsselskab A/S, 50%
- Lægernes Pension - pensionskassen for læger, 25%
- Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, 25%

4 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.