

OPP P/S

c/o Velliv, Pension og Livsforsikring A/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

CVR-nr. 36 49 06 59

Årsrapport for 2018**4. regnskabsår**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 20 april 2019

Bente Stamp

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2018	
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 2018 - 31. december 2018 for OPP 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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 1. april 2019

Direktion

Søren Tang Kristensen

Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen
Formand

Ib Jansholt

Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i OPP P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OPP P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 1. april 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Selskabsoplysninger

Adresse

OPP P/S
c/o Velliv, Pension og Livsforsikring A/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen, formand
Ib Jansholt
Jan Henrik Willard

Direktion

Søren Tang Kristensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 1. april 2019

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2018	2017	2016	22/12 2014 – 31/12 2015
Resultatopgørelse				
Årets resultat	22,0	0,0	0,0	0,0
Balance				
Anlægsaktiver	1.055,9	743,3	257,9	0,2
Aktiver i alt	1.127,9	768,0	305,5	0,6
Egenkapital i alt	1.035,0	718,0	305,5	0,5
Nøgletal *)				
Egenkapitalforrentning	2,5%	0%	0%	0 %
Soliditetsgrad	91,8%	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 ejendomme.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 1.035,0 mio.kr. ejes 50% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, 25% af Læger-nes Pension – pensionskassen for læger og 25% af Pædagogernes Pension.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af DEAS Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinve-stering A/S). For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansat-te. 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 2018 udgør 22,0 mio. kr. mod 0 mio. kr. i 2017. Årets resultat er som forventet.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.127,9 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.035,0 mio.kr., sva-rende til en soliditet på 91,8%.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af en leasingejendom beliggende på Kalvebod Brygge og en grund i Næstved.

Udlejningsforhold

Kontorbygningen i København er færdigbygget og udlejet til Bygningsstyrelsen på en lejekontrakt, uopsigelig indtil 31.05.2038.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke fra balancedagen og frem til underskrivelsen af regnskabet indtrådt forhold af væsentlig betydning, som forrykker vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Fremtiden

Resultatet for 2019 før eventuelle værdireguleringer, forventes at være højere end i 2018, grundet færdig-gørelsen af byggeriet ultimo sidste år.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for OPP 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

Bruttoresultat

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer og periodisk afkast af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Udgifter vedrørende ejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §32 sammendraget nettoomsætninger og eksterne omkostninger der herefter præsenteres samlet under posten bruttoresultat.

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 DEAS Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S).

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, leasingaktiver og projektejendomme, 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.

Finansielle tilgodehavender

Finansielle tilgodehavender vedrører ejendommen på Kalvebod Brygge, der er klassificeret som leasing aktiv. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når det 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.

Materielle anlægsaktiver

Projektejendomme værdisættes til akkumuleret anskaffelsesværdi.

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

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.	2018	2017
Note		
Bruttoresultat	8,5	0,0
Eksterne omkostninger	-0,3	0,0
Regulering af finansielle tilgodehavender	13,8	0,0
Resultat før skat	22,0	0,0
Årets resultat	22,0	0,0
Overført til Overført overskud	22,0	0,0
	22,0	0,0

Balance

Mio.kr.	2018	2017
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
1 Finansielt tilgodehavende	997,7	743,3
Finansielt tilgodehavende i alt	997,7	743,3
2 Projektejendomme	58,2	0,0
Materielle anlægsaktiver i alt	58,2	0,0
Anlægsaktiver i alt	1.055,9	743,3
<i>Tilgodehavender</i>		
Andre tilgodehavender	8,3	20,2
Tilgodehavender lejere	17,7	0,0
Tilgodehavender i alt	26,0	20,2
Likvide beholdninger	46,0	4,5
Omsætningsaktiver i alt	72,0	24,7
Aktiver i alt	1.127,9	768,0
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	718,0	718,0
Overført overskud	22,0	0,0
Kapitalindskud	295,0	0,0
Egenkapital i alt	1.035,0	718,0
<i>Gæld</i>		
Gæld til lejere	0,6	0,0
Anden gæld	92,3	50,0
Gæld i alt	92,9	50,0
Passiver i alt	1.127,9	768,0
3 Eventualforpligtelser		
4 Nærtstående parter		
5 Ledelsesvederlag		
6 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo primo 2017	305,5	0,0	305,5
Kapitalindsud	412,5		412,5
Årets overførsler			0,0
Årets resultatdisponering			0,0
Saldo primo 2018	718,0	0,0	718,0
Kapitalindsud	295,0		295,0
Årets resultatdisponering		22,0	22,0
Saldo 31.12.2018	1.013,0	22,0	1.035,0

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

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2018	2017
Årets resultat	22,0	0,0
Regulering finansielt tilgodehavende	-0,1	0,0
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	-13,8	0,0
Ændring i driftskapital	37,1	38,9
Pengestrøm fra drift	45,2	38,9
Overtaget prioritetsgæld		
Tilgange på ejendomme	-298,7	-485,4
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-298,7	-485,4
Kapitalindskud	295,0	412,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	295,0	412,5
Årets pengestrøm	41,5	-34,0
Likvider primo	4,5	38,5
Likvider ultimo	46,0	4,5

Noter

Mio.kr.	2018	2017
1 Finansielt tilgodehavende		
Overført fra projektejendomme	983,8	0,0
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	13,8	0,0
Kostpris 31. december	997,6	0,0
Årets regulering	0,1	0,0
Afdrag 31. december	0,1	0,0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	997,7	0,0
2 Projektejendomme		
Saldo primo	743,3	257,9
Årets investeringer	298,7	485,4
Overført til finansielt tilgodehavende	-983,8	0,0
Saldo 31. december	58,2	743,3
3 Eventualforpligtelser		
Selskabet har forpligtet sig til at passe og vedligeholde ejendommen Carsten Niebuhrs Gade 43 i OPP kontraktens løbetid.		
4 Nærtstående parter		
OPP P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med DEAS Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S).		
Ejerforhold:		
- Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, 50%		
- Lægernes Pension - pensionskassen for læger, 25%		
- Pædagogernes Pension, 25%		
5 Ledelsesvederlag		
Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag		
6 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.		