

OPP P/S

Lautrupvang 10
2750 Ballerup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/04/2020

Bente Stamp
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

OPP P/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

CVR-nr: 36490659
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for OPP P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

Det er endvidere ledelsens 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 27/04/2020

Direktion

Bente Stamp

Bestyrelse

Daniel Hedemann Nielsen

Jan Henrik Willard

Solveig Birte Rannje

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OPP P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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.

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.

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.

København, 27/04/2020

Per Rolf Larssen , mne24822
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Claus Christensen , mne33687
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål har været at opføre, udleje og drive OPP ejendomme. Ejendommene i selskabet er pr. 1. april 2019 overført til OPP Danmark P/S, hvilket betyder at der ikke længere er aktiviteter i selskabet, som derfor er under afvikling.

Koncernforhold

Selskabskapitalen ejes 50% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, 25% af Lægernes Pension – pensionskassen for læger og 25% af Pædagogernes Pension.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Velliv Ejendomsadministration 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 2019 udgør 44 mio. kr. mod 22 mio. kr. i 2018. Årets resultat er som forventet.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.159,3 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.159,3 mio.kr., svarende til en soliditet på 100%.

Ejendomsinvesteringer

Ejendommene i selskabet er pr. 1. april 2019 overført til OPP Danmark P/S ved apportindskud.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabet ejer 88% af OPP Danmark P/S, hvortil ejendomsinvesteringerne er overført.

Udlejningsforhold

Der er ikke længere nogen udlejningsforhold i selskabet.

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 2019.

Covid-19 har indtil godkendelse af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på selskabet. Da Covid-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på selskabets finansielle stilling i 2020.

Fremtiden

Selskabet forventes afviklet i løbet af 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Årsrapporten for OPP P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra sidste år. Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele tusinde.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

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. 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 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.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder udgifter til administration, forbrug, afgifter og rådgivning. I henhold til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Indtægt fra tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder de til kapitalandelen svarende andele i dattervirksomhedens resultat efter skat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtelser. Indtægter af finansielle leasingaktiver

indeholder leasingydelse i form af husleje.

Balance

Finansielle leasingaktiver

Finansielle tilgodehavender vedrører ejendommen på Carsten Niebuhrs Gade 43, der er klassificeret som leasingaktiv. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

Ved en objektiv indikation på at tilgodehavendet er værdiforringet foretages der en nedskrivningsvurdering. Evt. nedskrivning af aktivet foretages til den lavere genindvindingsværdi. 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandel i tilknyttede virksomhed måles til regnskabsmæssig indre værdi, som er den til ejerandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige egenkapital.

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.

Likvider

Likvide beholdninger indregnes og måles i balancen til dagsværdi, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen består af selskabskapitalen samt periodens resultat.

Anden gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-7.654.346	-5.345.675
Resultat af ordinær primær drift		-7.654.346	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.116.032	0
Andre finansielle indtægter	1	20.944.507	27.413.525
Øvrige finansielle omkostninger	2		
Andre finansielle omkostninger		-88.706	-70.362
Ordinært resultat før skat		44.317.487	21.997.488
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		44.317.487	21.997.488
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		44.317.487	21.997.488
I alt		44.317.487	21.997.488

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		0	58.239.355
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	58.239.355
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.156.949.032	0
Andre tilgodehavender		0	997.673.309
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	1.156.949.032	997.673.309
Anlægsaktiver i alt		1.156.949.032	1.055.912.664
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.740.144
Andre tilgodehavender		166.667	8.319.088
Tilgodehavender i alt		166.667	26.059.232
Likvide beholdninger		2.218.326	45.971.932
Omsætningsaktiver i alt		2.384.993	72.031.164
Aktiver i alt		1.159.334.025	1.127.943.828

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	5	1.093.000.000	718.000.000
Indbetalt registreret kapital mv.			295.000.000
Overført resultat		66.314.975	21.997.488
Egenkapital i alt		1.159.314.975	1.034.997.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.050	92.880.682
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			65.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.050	92.946.340
Gældsforpligtelser i alt		19.050	92.946.340
Passiver i alt		1.159.334.025	1.127.943.828

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.013.000.000	21.997.488	1.034.997.488
Kapitalforhøjelse	80.000.000		80.000.000
Årets resultat		44.317.487	44.317.487
Egenkapital, ultimo	1.093.000.000	66.314.975	1.159.314.975

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter	2019	2018
Indtægter af finansielle leasingaktiver	20.584.615	13.540.215
Opskrivning af finansielle leasingaktiver	134.892	89.928
Værdiregulering	225.000	13.783.381
Finansielle indtægter i alt	20.944.507	27.413.525

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	2019	2018
Andre finansielle omkostninger	-89	-70
Finansielle omkostninger i alt	-89	-70

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Projektejendomme	2019	2018
Saldo pr. 1. januar	58.239.355	743.339.355
Årets investeringer	21.260.645	298.700.000
Overført til finansielt tilgodehavende	0	-983.800.000
Salg af projektejendom	-79.500.000	0
Saldo 31. december	0	58.239.355

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2019	2018
Anskaffelsessum primo	0	0
Periodens ændring	1.125.833.000	0
Anskaffelsessum ultimo	1.125.833.000	0
Værdiregulering primo	0	0
Periodens ændring	31.116.032	0
Værdiregulering ultimo	31.116.032	0
Bogført værdi 31. december	1.156.949.032	0

Navn	Ejerskab	Type	Egenkapital	Resultat
OPP Danmark	P/S	88%*	Ejendomsselskab	1.315.261.974 32.164.632

*Ejerandelen var 100% indtil ultimo november 2019, hvorefter den er 88%. Til og med november 2019 er der derfor indregnet 100% af resultatet i "Indtægt fra kapitalandel i tilknyttede virksomheder", mens der for december kun er indregnet 88%.

Finansielle leasingaktiver	2019	2018
Kostpris		
Saldo pr. 1. januar	997.583.381	0
Overført fra projektejendomme	0	983.800.000
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	0	13.783.381
Salg af ejendom	-997.583.381	0
Kostpris 31. december	0	997.583.381
Op- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar	89.928	0
Årets regulering vedrørende salg	-89.928	89.928
Op- og nedskrivninger 31. december	0	89.928
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	997.673.309

5. Registreret kapital mv.

Selskabskapital	2019	2018	2017	
2016 2015				
Aktiekapital 1. januar	1.013.000.000	718.000.000	305.500.000	125.000
125.000				
Kapitalforhøjelse	80.000.000	295.000.000	412.500.000	305.375.000
0				
Kapitalreduktion	0	0	0	0
0 0				
Aktiekapital 31. december	1.093.000.000	1.013.000.000	718.000.000	305.500.000
125.000				

6. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Begivenheder efter regnskabets udløb

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

OPP P/S har en tvist med DEAS A/S vedrørende ophævelse af forvaltningsaftale. DEAS A/S har varslet et ikke beløbsmæssigt fastsat erstatningskrav som er afvist af OPP P/S.

8. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

OPP P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Velliv Ejendomsadministration A/S.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0

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 §98b, stk.3, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag