

OPP NAU P/S

(CVR-nr. 42 95 72 67)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 7. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapport for 2022 (1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. februar 2023

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 7. januar – 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

OPP NAU P/S
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

CVR-nr.: 42 95 72 67

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Første regnskabsperiode: 7. januar 2022 - 31. december 2022

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Søren Møller-Larsson

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand

Jens Otto Holst

Maja Bøge Crichton

Pernille Jessen

Filip Arthur Mickelsen

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Koncernforhold

OPP NAU P/S er et helejet datterselskab af:

AkademikerPension

Smakkedalen 8

2820 Gentofte

Komplementar

OPP NAU Komplementar ApS

Smakkedalen 8

2820 Gentofte

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

OPP NAU P/S har den 11-01-2022 indgået aftale med Region Nordjylland om design, projektering, opførelse, anlæg, bygningsvedligehold, bygningsdrift, visse serviceydelser samt finansiering af et nyt P-hus ved Nyt Aalborg Universitetshospital (NAU).

Strategi og målsætning

Målsætningen skal nås ved dels at optimere den løbende drift og derved sikre et stabilt direkte afkast, dels ved at vedligeholde og optimere ejendommenes værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 0,2 mio. kr.

Ledelsen anser resultatet for 2022 for tilfredsstillende baseret på årets aktiviteter.

Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 60 mio. kr.

De eksterne omgivelser

OPP NAU P/S indgår i koncernregnskabet for AkademikerPension og er dermed underlagt det øverste moderselskabs retningslinjer og politikker for ansvarlige investeringer og holdning til påvirkning af de eksterne omgivelser.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til regnskabets underskrivelse ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

Forventninger til fremtiden

Udviklingsprojektet forventes færdiggjort i løbet af 2023.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2023.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. januar - 31. december 2022 for OPP NAU P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. februar 2023

Direktion

Søren Møller-Larsson
Direktør

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand

Jens Otto Holst

Maja Bøge Crichton

Pernille Jessen

Filip Arthur Mickelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i OPP NAU P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OPP NAU P/S for regnskabsåret 07.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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.

Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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, den 27. februar 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 46662

RESULTATOPGØRELSE 7. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	07.01.22 - 31.12.22
Eksterne omkostninger	2	<u>-177</u>
Resultat af ejendomme		-177
Resultat før finansielle poster		<u>-177</u>
Andre finansielle indtægter		23
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-69</u>
Resultat før skat		-223
Årets resultat		<u>-223</u>
Resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-223</u>
Disponeret, i alt		<u>-223</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme under opførsel		<u>56.532</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>56.532</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>56.532</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger, i alt		<u>8.586</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>8.586</u>
Aktiver, i alt		<u>65.118</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital		900
Overført resultat		59.277
Egenkapital, i alt		60.177
Anden gæld		4.942
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		4.942
Gældsforpligtelser, i alt		4.942
Passiver, i alt		65.118
Anvendt regnskabspraksis	1	
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	3	

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

2022

Selskabskapital - indskud ved stiftelse	900
Selskabskapital 31. december	900
Overført overskud	-
Overkurs ved emission	59.500
Årets overførte resultat	-223
Overført overskud 31. december	59.277
Egenkapital 31. december	60.177

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for OPP NAU P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab AkademikerPension, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte, hvor koncernregnskabet kan rekvireres.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalings-tidspunktet.

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.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balance-dagen.

Resultatopgørelse

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter positive renter af bankindeståender.

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter negative renter af bankindeståender.

Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Balance

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres ejendomme til Investeringsejendomme.

Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF model foretaget af ekstern valuar.

Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommens værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabet har ingen gæld som forfalder senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

NOTER

Note 2

Eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

07.01.22 - 31.12.22

Administrationsudgifter

-177

Ejendomsudgifter, I alt

-177

Selskabet har ingen ansatte

Bestyrelsen og direktionen er ansat i AkademikerPension.
Der henvises derfor til lønnoten for den samlede koncern.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Note 3

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed og der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.