

# OPP NAU P/S

(CVR-nr. 42 95 72 67)

Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

## Årsrapport for 2023

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. februar 2024

Dirigent:

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## Side

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. 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  
Hjemstedskommune: Gentofte

### Direktion

Søren Møller-Larsson

### Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand  
Jens Otto Holst  
Maja Bøge Crichton  
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 2023 udviser et overskud på 0,5 mio. kr., mod et underskud på 0,2 mio. kr. i 2022.

Ledelsen anser resultatet for 2023 for tilfredsstillende baseret på årets aktiviteter.

## 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

Selskabet forventer et positivt resultat for 2024, i omegnen af 1. mio. kr. til 2. mio. kr.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2024

Direktion

---

Søren Møller-Larsson  
Direktør

Bestyrelse

---

Anders Ole Evald-Schelde, formand

---

Jens Otto Holst

---

Maja Bøge Crichton

---

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

---

Kristian Ehrenreich Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 46662

---

Christian Camilo Porsborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 50635



# RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
Nettoomsætning		1.101	-
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-717</u>	<u>-177</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>		<b>384</b>	<b>-177</b>
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	2	<u>-262</u>	<u>-</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122</b>	<b>-177</b>
Andre finansielle indtægter		361	23
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-</u>	<u>-69</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>483</b>	<b>-223</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>483</b>	<b>-223</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>482</u>	<u>-223</u>
Disponeret, i alt		<u>482</u>	<u>-223</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme under opførelse	4	-	56.532
Investeringsejendomme	5	67.150	-
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>67.150</b>	<b>56.532</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>67.150</b>	<b>56.532</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		194	-
<b>Tilgodehavender, i alt</b>		<b>194</b>	<b>-</b>
<b>Likvide beholdninger, i alt</b>		<b>32.949</b>	<b>8.586</b>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>33.143</b>	<b>8.586</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>100.293</b>	<b>65.118</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		1.400	900
Overført resultat		<u>94.260</u>	<u>59.277</u>
<b>Egenkapital, i alt</b>		<u><b>95.660</b></u>	<u><b>60.177</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		<u>4.633</u>	<u>4.942</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>4.633</b></u>	<u><b>4.942</b></u>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>4.633</b></u>	<u><b>4.942</b></u>
<b>Passiver, i alt</b>		<u><b>100.293</b></u>	<u><b>65.118</b></u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Selskabskapital 1. januar	900	900
Kapitalforhøjelse	500	-
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.400</b>	<b>900</b>
Overført overskud 1. januar	59.277	-
Overkurs ved emission	34.500	59.500
Årets overførte resultat	483	-223
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b>94.259</b>	<b>59.277</b>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>95.659</b>	<b>60.177</b>

# NOTER

## 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2022.

### 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodiserede huslejeindtægter mv. og indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, samt øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til revision mv.

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af selskabets ejendomme omfatter årets ændring af dagsværdien.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter positive renter af bankindeståender.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter 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 omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38, svarende til markedsværdi.

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb eller opførelse til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i den aftalte salgsværdi.

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

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering

#### 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 1

#### Andre eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Vicevært og renholdelse	-397	-
Administrationsudgifter	<u>-320</u>	<u>-177</u>
<b>Andre eksterne omkostninger, i alt</b>	<u><b>-717</b></u>	<u><b>-177</b></u>

### Note 2

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	<u>-262</u>	<u>-</u>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, I alt</b>	<u><b>-262</b></u>	<u><b>-</b></u>

### Note 3

#### Andre finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Renteudgifter	<u>-</u>	<u>-69</u>
<b>Andre finansielle omkostninger, i alt</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-69</b></u>



## NOTER

### Note 4

#### Investeringsjendomme under opførelse

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
<b>Anskaffelsessum</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	56.532	-
Årets tilgang	10.880	56.532
Overført til Investeringsjendomme	<u>-67.412</u>	<u>-</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<u>-</u>	<u>56.532</u>
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<u>-</u>	<u>56.532</u>

### Note 5

#### Investeringsjendomme

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
<b>Anskaffelsessum</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	-	-
Overført fra Investeringsjendomme under opførelse	67.412	-
Årets afgang	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<u>67.412</u>	<u>-</u>
<b>Værdireguleringer</b>		
Værdiregulering 1. januar	-	-
Årets værdireguleringer	-262	-
Tilbageførte værdireguleringer	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<u>-262</u>	<u>-</u>
<b>Bogført værdi pr. 31. december</b>	<u>67.150</u>	<u>-</u>

## NOTER

### Note 5

#### Investeringssejendomme (forsat)

Nedenfor er de benyttede ikke- observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen oplyst:

Type af ejendom	Erhvervssejendomme, der er beliggende i Nordjylland.	
Budgetperiode		25 år
Vækst i indtægterne i budgetperioden		2%
Tomgang		0%
<b>Dagsværdi ultimo</b>		
Erhvervssejendom	67.150	56.532
<b>Ændring af dagværdi indregnet i resultatopgørelse</b>		
Erhvervssejendom	-262	-

### Note 6

#### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed og der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.