

OPP P-Hus Skejby A/S

Jørgen Knudsens Vej 2

3520Farum

CVR-nr. 36894091

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. februar 2026

Marie V. Mayntzhusen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for OPP P-Hus Skejby A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2026

Direktion

Jacob Østergaard Skyum
Direktør

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i OPP P-Hus Skejby A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OPP P-Hus Skejby A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 regnskab, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. februar 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	OPP P-Hus Skejby A/S Jørgen Knudsens Vej 2 3520Farum
CVR-nr.	36894091
Stiftelsesdato	11. maj 2015
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2025
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
Direktion	Jacob Østergaard Skyum, direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900Hellerup CVR-nr.33771231
Intern revisor	Palle Mortensen, Revisionschef
Administrationsselskab	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af et eller flere P-Huse samt drift af overfladeparkering til brug for Aarhus Universitetshospital, Skejby.

Selskabet har i en kontraktperiode påtaget sig et totaløkonomisk ansvar for drift og administration af parkeringsanlæg i et OPP-samarbejde med universitetshospitalet.

P-huset overdrages ved aftalens udløb til en aftalt købesum.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 3.509.744, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 184.224.333, og en egenkapital på kr. 170.039.352.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. For det kommende år forventes et driftsresultat på niveau med 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2025 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for OPP P-Hus Skejby A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift af ejendommen indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration af selskabet.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld mv.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvoraf det fremgår at skattepligtig indkomst indtjent af et selskab omfattet af selskabsskattelovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af selskabet. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat i regnskabet. Skatten afsættes i stedet i livsforsikringsselskabets regnskab.

En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabslovens §3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver. Hvis 90%-reglen ikke opfyldes, vil selskabet selv skulle indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Finansielle anlægsaktiver

Selskabet har i en kontraktperiode påtaget sig et totaløkonomisk ansvar for drift af P-hus og overfladeparkering i forbindelse med Aarhus Universitetshospital, Skejby. P-hus mv. overdrages ved aftalens udløb til en aftalt sum til Region Midtjylland.

Måling af ejendommen er klassificeret som finansiell leasing og sker til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når der 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. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for tilgodehavendet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles til dagsværdi, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		33.539.587	34.698.565
Ejendommens driftsomkostninger		-27.091.705	-25.871.332
Andre eksterne omkostninger	1	-958.844	-944.123
Bruttofortjeneste		5.489.038	7.883.110
Af- og nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver	2	-7.992.193	-7.641.159
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.027.986	-4.280.628
Driftsresultat		-3.531.141	-4.038.677
Andre finansielle indtægter		7.040.885	7.496.400
Resultat før skat		3.509.744	3.457.723
Årets resultat		3.509.744	3.457.723
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		9.000.000	9.000.000
Overført resultat		-5.490.256	-5.542.277
Resultatdisponering		3.509.744	3.457.723

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Installationer		13.152.241	14.180.227
Materielle anlægsaktiver		13.152.241	14.180.227
Finansielt tilgodehavende	3	149.713.965	157.706.158
Finansielle anlægsaktiver		149.713.965	157.706.158
Anlægsaktiver		162.866.206	171.886.385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.798.000	4.826.244
Andre tilgodehavender		14.293	250.132
Periodeafgrænsningsposter		186.915	191.909
Tilgodehavender		4.999.208	5.268.285
Likvide beholdninger		16.358.919	11.309.003
Omsætningsaktiver		21.358.127	16.577.288
Aktiver		184.224.333	188.463.673

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		20.001.000	20.001.000
Overført resultat		141.038.352	146.528.608
Foreslået udbytte for regnskabsåret		9.000.000	9.000.000
Egenkapital		<u>170.039.352</u>	<u>175.529.608</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.184.981	12.934.065
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.184.981</u>	<u>12.934.065</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.184.981</u>	<u>12.934.065</u>
Passiver		<u>184.224.333</u>	<u>188.463.673</u>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital I alt
Egenkapital 1. januar 2025	20.001.000	146.528.608	9.000.000	175.529.608
Betalt udbytte	0	0	-9.000.000	-9.000.000
Årets resultat	0	-5.490.256	9.000.000	3.509.744
Egenkapital 31. december 2025	20.001.000	141.038.352	9.000.000	170.039.352

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktion og bestyrelse.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktion eller bestyrelse.

	2025 kr.	2024 kr.
2. Af- og nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver		
Nedskrivning til ejendomsværdi	-7.992.193	-7.641.159
	<u>-7.992.193</u>	<u>-7.641.159</u>
3. Finansielt tilgodehavende		
Kostpris primo	193.962.927	193.962.927
Kostpris ultimo	<u>193.962.927</u>	<u>193.962.927</u>
Af- og nedskrivninger primo	-36.256.769	-28.615.610
Årets afskrivninger	-7.992.193	-7.641.159
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-44.248.962</u>	<u>-36.256.769</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>149.713.965</u>	<u>157.706.158</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået uopsigelig kontrakt med Apcoa frem til 2033.

Der er i balancen ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvoraf det fremgår at indtægt indtjent af et selskab omfattet af selskabsskattelovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af aktieselskabet. En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver. Hvis betingelserne ikke længere er opfyldt, påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på DKK 23.120.000.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

6. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR-nr. 12629532.