

---

# Velliv Ejendomme OPP III P/S

**CVR-nr.: 43375091**

Lautrupvang 10 st.  
2750 Ballerup

Årsrapport  
5. juli 2022 - 31. december 2023

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

**20/02/2024**

---

**Kathrine Wendler Thomassen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Velliv Ejendomme OPP III P/S  
Lautrupvang 10 st.  
2750 Ballerup

CVR-nr.: 43375091  
Regnskabsår: 05/07/2022 - 31/12/2023

**Revisor** PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr.: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 5. juli 2022 - 31. december 2023 for Velliv Ejendomme OPP III P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 20/02/2024

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Anders Stensbøl Christiansen

Morten Møller

Gitte Minet Aggerholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Velliv Ejendomme OPP III P/S.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for selskabet for regnskabsåret 5. juli 2022 - 31. december 2023, 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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 regnskabet

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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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.

Hellerup, den 20/02/2024

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr.: 33771231  
Claus Christensen, mne33687  
Statsautoriseret revisor

CVR-nr.: 33771231  
Casper Larsen, mne45855  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, udleje og drive OPP ejendomme i Danmark.

## Koncernforhold

Selskabskapitalen på 292,5 mio.kr. ejes 100% af Velliv, Pension & Livsforsikring A/S.

## Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Velliv Ejendomme 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 5. juli 2022 – 31. december 2023 udgør -0,4 mio. kr. Årets resultat anses som tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 292,1 mio.kr., og egenkapitalen udgør 292,1 mio.kr., svarende til en soliditet på 99,98 % .

### Ejendomsinvesteringer

Selskabet er i færd med at opføre nye psykiatrifaciliteter i Region Nordjylland. Ejendommen forventes færdigopført i 2025.

### 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 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Generelt

Velliv Ejendomme OPP III P/S' årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Velliv Foreningen Fmba, Ballerup, cvr-nr. 36741422.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### 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. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

### Resultatopgørelse

#### Eksterne omkostninger

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. I eksterne omkostninger indregnes endvidere omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder amortisering af finansielle forpligtelser. Andre finansielle indtægter indeholder leasingydelse fra finansielle leasingaktiver samt renter.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter projektejendomme under opførelse og 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.

**Likvider**

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

**Tilgodehavender**

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 i al væsentlighed svarer til nominel værdi

**Nøgletal**

I ledelsesberetningen er medtaget nøgletal for soliditetsgrad. Disse er regnet ud fra følgende formler:  $\text{Soliditetsgrad} = \text{Egenkapital} / \text{aktiver i alt} * 100$ .

## Resultatopgørelse 5. jul. 2022 - 31. dec. 2023

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-1.229.212</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-1.229.212</b>
Andre finansielle indtægter	1	793.884
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-435.328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-435.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-435.328
<b>I alt</b>		<b>-435.328</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		188.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>188.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>188.000.000</b>
Andre tilgodehavender		5.508.697
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.508.697</b>
Likvide beholdninger		98.604.975
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>104.113.672</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>292.113.672</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2022/23
Registreret kapital mv.		292.500.000
Overført resultat		-435.328
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>292.064.672</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.000</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>292.113.672</b>

## Egenkapitalopgørelse 5. jul. 2022 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	400.000	0	400.000
Kapitalforhøjelse	292.100.000	0	292.100.000
Årets resultat	0	-435.328	-435.328
Egenkapital, ultimo	292.500.000	-435.328	292.064.672

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2022/2023</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter	793.884
	<u>793.884</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>Kostpris primo</b>	<b>0</b>
<b>Tilgang</b>	<b>188.000.000</b>
<b>Afgang</b>	<b>0</b>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>188.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>188.000.000</u></b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at opføre nye psykiatrifaciliteter i Region Nordjylland. Ejendommen forventes færdig bygget i løbet af 2025, hvorefter selskabet har forpligtet sig til at vedligeholde ejendommen i perioden 2025 til 2050.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen ansatte. Der har ikke været udbetalt vederlag til direktionen eller bestyrelsen i regnskabsåret.