

Velliv Ejendomme OPP III P/S

Lautrupvang 10, st.

2750 Ballerup

CVR-nr. 43375091

Årsrapport 2025

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. marts 2026

Kathrine Wendler Thomassen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Velliv Ejendomme OPP III P/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 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 4. marts 2026

Direktion

Solveig Birte Rannje
Direktør

Bestyrelse

Lea Vaisalo
Formand

Jacob Carlsen
Medlem

Sebastian M. D. Thoning
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Velliv Ejendomme OPP III P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme OPP III P/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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.

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 brugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

* Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København S, den 4. marts 2026

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Velliv Ejendomme OPP III P/S Lautrupvang 10, st. 2750 Ballerup
CVR-nr.	43375091
Stiftelsesdato	5. juli 2022
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Lea Vaisalo Jacob Carlsen Sebastian M. D. Thoning
Direktion	Solveig Birte Rannje
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 489,5 mio.kr. ejes 100% af Velliv, Pension & Livsforsikring A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme OPP III P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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.

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.

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttotab består af andre eksterne omkostninger.

Andre 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 indtægter og omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender vedrørende finansielle leasingkontrakter

Finansielle anlægsaktiver vedrører de af selskabet ejede bygninger i Aalborg, der er klassificeret som leasingaktiver. Leasingaktiver indregnes som de samlede minimumsydelser, som selskabet er garanteret fra leasingtager inkl, aftalt restværdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når det 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, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for tilgodehavendet .

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Anden gæld

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.
Bruttotab		-1.917.953	-404.580
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		-1.917.953	-404.580
Andre finansielle indtægter	2	5.123.834	1.939.660
Resultat før skat		3.205.881	1.535.080
Årets resultat		3.205.881	1.535.080
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	0
Overført resultat		-794.119	1.535.080
Resultatdisponering		3.205.881	1.535.080

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	0	412.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>412.000.000</u>
Kontraktlige aktiver	4	482.464.431	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>482.464.431</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>482.464.431</u>	<u>412.000.000</u>
Andre tilgodehavender		60.415	5.998
Tilgodehavender		<u>60.415</u>	<u>5.998</u>
Likvide beholdninger		<u>15.280.787</u>	<u>38.593.754</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.341.202</u>	<u>38.599.752</u>
Aktiver		<u>497.805.633</u>	<u>450.599.752</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		489.500.000	449.500.000
Overført resultat		305.633	1.099.752
Udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		493.805.633	450.599.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.000.000	0
Gældsforpligtelser		4.000.000	0
Passiver		497.805.633	450.599.752
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	449.500.000	1.099.752		450.599.752
Kapitalforhøjelse	40.000.000			40.000.000
Foreslået udbytte			4.000.000	4.000.000
Årets resultat		-794.119		-794.119
Egenkapital 31. december 2025	489.500.000	305.633	4.000.000	493.805.633

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2025	2024	2023
Saldo primo	449.500.000	292.500.000	400.000
Årets tilgang	40.000.000	157.000.000	292.100.000
Saldo ultimo	489.500.000	449.500.000	292.500.000

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Der har ikke været udbetalt vederlag til direktionen eller bestyrelsen i regnskabsåret.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	3.858.373	0
Renteindtægter	559.337	1.939.660
Amortisering kontraktlige aktiver	706.124	0
	5.123.834	1.939.660
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	412.000.000	188.000.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	73.695.403	224.000.000
Overført til Kontraktlige aktiver	-485.695.403	0
Kostpris ultimo	0	412.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	412.000.000
4. Kontraktlige aktiver		
Årets tilgang	486.401.527	0
Kostpris ultimo	486.401.527	0
Årets afdrag	-3.937.096	0
Afdrag ultimo	-3.937.096	0
	482.464.431	0

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at vedligeholde ejendommen psykiatrifaciliteter i Region Nordjylland i perioden 2025 til 2050.

Den samlede forpligtelse på balancedagen udgøre 69 mio. kr.