

Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S

c/o DEAS A/S
Bellidavej 20
2500Valby

CVR-nr. 43958445

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2026

Lars Olaf Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-------------------------------|---|
| Virksomheden | Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S c/o DEAS A/S Bellidavej 20 2500Valby |
| CVR-nr. | 43958445 |
| Stiftelsesdato | 21. marts 2023 |
| Regnskabsår | 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Bestyrelse | Joan Clausen, Formand Lars Olaf Larsen Matias Petersen Bjørn Allentoft |
| Direktion | Lars Olaf Larsen, Direktør |
| Administrationsselskab | DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000Frederiksberg |
| CVR-nr. | 30700228 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Driftsselskabet OPP Svanemøllen 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 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30. april 2026

Direktion

Lars Olaf Larsen
Direktør

Bestyrelse

Joan Clausen
Formand

Lars Olaf Larsen

Matias Petersen

Bjørn Allentoft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 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 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 30. april 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kennet Kindvig Hartmann
Statsautoriseret revisor
mne40036

Jacob Hansen
Statsautoriseret revisor
mne52677

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er et OPP projektconsortium med deltagelse af MT Højgaard Property Development A/S (50%) og DEAS A/S (50%). Selskabets hovedaktivitet omfatter drift og vedligeholdelse af et domicil, til brug for Forsvarets Efterretningstjeneste.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet indgik marts 2023 en driftsaftale med PD EJD 11 K/S, som samtidig har indgået en OPP kontrakt med Forsvarets Efterretningstjeneste.

OPP aftalen som PD EJD 11 K/S har indgået, omfatter finansiering, drift og vedligeholdelse af et nyt domicil. Driftsaftalen er overdraget til Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S på samme vilkår som den er indgået med Forsvarets Efterretningstjeneste.

Driftsaftalen med Forsvarets Efterretningstjeneste påbegyndes delvist februar 2025, hvorefter selskabet varetager drift og vedligeholdelse frem til 3. maj 2057.

Der er i 2025 realiseret et resultat efter skat på 72 t.kr. Egenkapitalen udgør 499 t.kr. pr. 31. december 2025.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (t.kr).

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 tilbageførslers 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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Posterne nettoomsætning, driftsomkostninger og administrationsomkostninger er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

Nettoomsætningen omfatter salg af tjenesteydelser i forbindelse med drift og vedligeholdelse af fast ejendom.

Nettoomsætning vedrørende tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling er sandsynlig.

Modtagne betalinger til vedligeholdelse vedrørende efterfølgende regnskabsår føres under regnskabsposten modtagne forudbetalinger fra kunder.

Nettoomsætningen måles eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Driftsomkostninger består blandt andet af materialer, forbrugsvarer og hensættelse til tab på debitorer mv.

Administrationsomkostninger omfatter administrationshonorar og kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskat mv.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver måles efter den balanceorienterede gældsmetode og omfatter samtlige midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen og de hertil svarende skatteregler.

Udskudte skatteaktiver, herunder fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres. Det kan ske enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser, eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening i selskabet. Udskudte skatteaktiver opføres på en særskilt linje under omsætningsaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ifølge lovgivningen er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ved forskydning i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes virkningen i resultatopgørelsen, medmindre der er tale om poster, der tidligere er ført over egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for gældsforpligtelser.

Kortfristede gældsforpligtelser omfatter gæld til leverandører, der måles til amortiseret kostpris samt øvrige gældsforpligtelser, der måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2025 tDKK. | 2024 tDKK. |
|--|------|---------------|---------------|
| Bruttoresultat | 1 | <u>82</u> | <u>-47</u> |
| Finansielle indtægter | | 10 | 12 |
| Resultat før skat | | <u>92</u> | <u>-35</u> |
| Skat af årets resultat | | -20 | 8 |
| Årets resultat | | <u>72</u> | <u>-27</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 72 | -27 |
| Resultatdisponering | | <u>72</u> | <u>-27</u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 tDKK. | 2024 tDKK. |
|-----------------------------|------|---------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Udsudte skatteaktiver | 2 | 44 | 21 |
| Andre tilgodehavender | | 299 | 8 |
| Tilgodehavender | | 343 | 29 |
| Likvide beholdninger | | 509 | 398 |
| Omsætningsaktiver | | 852 | 427 |
| Aktiver | | 852 | 427 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 tDKK. | 2024 tDKK. |
|--|------|---------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500 | 500 |
| Overført resultat | | -1 | -73 |
| Egenkapital | | 499 | 427 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 200 | 0 |
| Gæld til leverandører | | 33 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 44 | 0 |
| Anden gæld | | 76 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 353 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | 353 | 0 |
| Passiver | | 852 | 427 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 500 | -73 | 427 |
| Årets resultat | 0 | 72 | 72 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 500 | -1 | 499 |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabet blev stiftet den 21. marts 2023.

Aktiekapitalen i Driftsselskabet OPP Svanemøllen A/S udgør nominelt 500.000 kr., svarende til 500.000 stk. aktier á nominelt 1 kr.

Noter

1. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

2. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Hovedparten af det udskudte skatteaktiv forventes udnyttet i en periode udover 1 år fra balancetidspunktet.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået Back-2-Back aftale om samtlige forpligtelser i driftsfasen som ifalder PD EJD 11 K/S vedrørende OPP-kontrakten som PD EJD 11 K/S har indgået med Forsvarets Efterretningstjeneste om opførelse og drift af domicil.

Selskabet er forpligtet til at sikre ejerne af PD EJD 11 K/S et garanteret afkast af deres investering ved det ordinære udløb af den indgåede OPP-kontrakt med Forsvarets Efterretningstjeneste.

Alle kontraktuelle fastsatte afkastkrav er indfriet.