

Velliv Ejendomme A/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

CVR-nr. 10239702

Årsrapport for 2019

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 23 april 2020

Bente Stamp

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletalsoversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsrapport for 2019	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Velliv Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 23. april 2020

Direktion

Solveig Birte Rannje

Bestyrelse

Steen Michael Erichsen

Gitte Minet Aggerholm

Henning Anders Stensbøl Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Velliv Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 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 23. april 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor
mne40044

Selskabsoplysninger

Adresse

Velliv Ejendomme A/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

Bestyrelse

Steen Michael Erichsen
Gitte Minet Aggerholm
Henning Anders Stensbøl Christiansen

Direktion

Solveig Birte Rannje

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	390	391	384	410	294
Resultat af primær drift	510	203	307	268	277
Resultat af finansielle poster	-1	-2	-3	-1	-1
Årets resultat	521	212	314	301	287
Balance					
Ejendomme	6.518	6.741	6.831	6.916	4.996
Aktiver i alt	7.228	7.004	7.185	7.833	5.883
Egenkapital i alt	7.088	6.868	7.055	7.692	5.789
Nøgletal *)					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	5,1%	4,7%	4,4%	5,8%	4,9%
incl. værdiregulering	8,5%	3,4%	4,9%	5,1%	6,1%
Egenkapitalforrentning	7,5%	3,1%	4,3%	4,5%	5,1%
Soliditetsgrad	98,1%	98,1%	98,2%	98,2%	98,4%
Udlejningsprocent ***)	85,6%	87,4%	86,6%	86,8%	92,5%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal for 2015".

**) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende byggerier.

Hardy's formel: $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd.værdi primo} + \text{ejd.værdi ultimo} - \text{årets resultat})/2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$

Forudbetalt leje indgår i formlen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter.

***) Beregnet som antal udlejede kvm i forhold til de totale kvm ultimo året.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering i, samt udlejning og administration af egne ejendomme.

Koncernforhold

Selskabet indgår i Velliv koncernen. Aktiekapitalen på kr. 1.030 mio. kr. ejes 100% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 520,5 mio.kr. mod et overskud på 212,3 mio.kr. i 2018. Af årets resultat udgør urealiserede gevinst ved værdiregulering af investeringsejendomme 204 mio.kr. og realiserede gevinster ved salg af investeringsejendomme 8,2 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 8,5% mod 3,4% i 2018. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,1% mod 4,7% i 2018.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 7,5%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 7.228,2 mio.kr., og egenkapitalen udgør 7.088,0 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,1%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 6.518,1 mio.kr. ultimo 2019.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 79 ejendomme.

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har jvf. sin investeringsstrategi solgt 2 ejendomme og 10 lejligheder i 2019 og realiseret en gevinst på 8,2 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 24,6 mio.kr.

Herudover har selskabet indskudt deres andel af ejendommene Parallelvej 15 og Parallelvej 17-19, Lyngby i et nystiftet selskab Velliv Ejendomme Lyngby P/S.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 85,6% målt på areal. Af selskabets 79 ejendomme, er 45 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 389,8 mio.kr.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

Usikkerheder og risici

Selskabets ejendomme er velbeliggende med stabile lejere, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Ejendommene måles til dagsværdi opgjort ved beregning baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav, dog er ejendomme med en værdi over 100 mio.kr. beregnet på grundlag af DCF-modellen. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 5.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og vil derfor ikke blive påvirket af udsving i valutakurser. Der er derfor ikke valutarisici i selskabet.

Samfundsansvar og miljøforhold

Velliv Ejendomme er et 100 pct. ejet datterselskab under Velliv. Selskabet følger moderselskabets governance-struktur, og det indebærer, at Velliv Ejendomme følger Vellivs retningslinjer i forhold til blandt andet menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorruption samt klima og miljø jvf. selskabslovens §99a. For yderligere information henvises til Velliv koncernens CSR rapport, der kan læses på <https://www.velliv.dk/media/2367/rapport-om-samfundsansvar-2019.pdf>. Heri beskrives blandt andet Vellivs relevante politikker på området.

Måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen

Selskabet har i henhold til selskabsloven §99b om den kønsmæssige sammensætning af bestyrelsen vedtaget følgende måltal: Det underrepræsenterede køn skal udgøre mindst 1 af de 3 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer i selskabet. Bestyrelsen er i dag sammensat således, at målet er opfyldt. Bestyrelsen stræber efter, at denne fordeling fremover bibeholdes.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af DEAS A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte.

Fremtiden

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med Covid-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav som følge heraf.

Selskabets indtjening for 2020 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2019.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

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 dagsværdi. 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

Ejendomsselskaber er fritaget for selvstændig selskabsbeskatning, når gennemsnitlig mindst 90% af balancesummen udgøres af fast ejendom, og ejendomsselskaberne er 100% ejet af pensionsafkastskattepligtige. Selskabet opfylder ovennævnte betingelser, hvorfor selskabet er fritaget for beskatning. Aktuelle og udskudte skatteforpligtelser afsættes i regnskabet for selskabets moderselskab, jf. selskabsskattelovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse ultimo 2019, der udløses ved eventuel salg af selskabet, er vist som en eventualforpligtelse i en note til regnskabet. Beløbet i noten er opgjort efter den balanceorienterede gældsmetode som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser på balancedagen. Ved opgørelsen tages hensyn til skattemæssige underskud i det omfang, de forventes udnyttet i fremtiden.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

Balance

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet på grundlag af afkastmetoden i henhold til Finanstilsynets vejledning, dog er ejendomme med en værdi over 100 mio.kr beregnet på grundlag af DCF-modellen. Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation, dog er 5 ejendomme værdiansat til forventet salgspris, da denne anses for at give et retvisende billede af ejendommens aktuelle dagsværdi. Restejerlejligheder i bolig-ejendomme er sat til 2/3 af den forventede salgspris. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen.

Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Balance

Mio.kr.		2019	2018
Note			
	Aktiver		
	<i>Anlægsaktiver</i>		
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5	Investeringsejendomme	6.518,1	6.740,7
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.518,1	6.740,7
	<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	158,9	158,5
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	473,1	0,2
	Finansielle anlægsaktiver i alt	632,0	158,7
	Anlægsaktiver i alt	7.150,1	6.899,4
	<i>Omsætningsaktiver</i>		
	<i>Tilgodehavender</i>		
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	8,5	9,4
	Tilgodehavender lejere	11,6	8,1
	Andre tilgodehavender	13,1	1,0
	Tilgodehavender i alt	33,2	18,5
	Likvide beholdninger	44,9	85,8
	Omsætningsaktiver i alt	78,1	104,3
	Aktiver i alt	7.228,2	7.003,7
	Passiver		
	<i>Egenkapital</i>		
	Aktiekapital	1.030,0	1.030,0
	Overført overskud	5.908,0	5.537,5
	Foreslået udbytte for perioden	150,0	300,0
	Egenkapital i alt	7.088,0	6.867,5
	<i>Hensatte forpligtelser</i>		
	Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	1,0	1,0
	Hensatte forpligtelser i alt	1,0	1,0
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
	Gæld til administrator	0,0	0,2
	Deposita og forudbetalt leje	111,8	117,7
	Anden gæld	27,4	17,3
	Gæld i alt	139,2	135,2
	Passiver i alt	7.228,2	7.003,7
8	Resultatdisponering		
9	Eventualforpligtelser		
10	Nærtstående parter		
11	Ledelsesvederlag		
12	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
13	Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo 2018	1.030,0	5.625,2	400,0	7.055,2
Udbytte for 2017			-400,0	-400,0
Årets resultatdisponering		-87,7	300,0	212,3
Saldo primo 2019	1.030,0	5.537,5	300,0	6.867,5
Udbytte for 2018			-300,0	-300,0
Årets resultatdisponering		370,5	150,0	520,5
Saldo 31.12.2019	1.030,0	5.908,0	150,0	7.088,0

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á 1.000 kroner eller multipla heraf. Hvert aktiebeløb á 1.000 kroner giver 1 stemme på generalforsamlinger.

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2019	2018
Note		
Årets resultat	520,5	212,3
Værdiregulering af investeringsaktiver	-204,0	110,9
Værdireguleringer afhændede ejendomme	308,2	27,3
13 Ændring i driftskapital	-4,8	19,9
Pengestrøm fra drift	619,9	370,4
Deposita og forudbetalt leje	-5,9	3,2
Udbytte	-300,0	-400,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-305,9	-396,8
Kapitalandele i associerede virksomheder	-0,4	-4,2
kapitalandele i dattervirksomheder	-472,9	0,1
Tilgange på ejendomme	-69,2	-96,0
Salg af ejendomme	187,6	47,7
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-354,9	-52,4
Årets pengestrøm	-40,9	-78,8
Likvider primo	85,8	164,6
Likvider ultimo	44,9	85,8

Noter

Mio.kr.	2019	2018
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	19,9	29,4
2 Eksterne omkostninger		
<i>I administrationsomkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR nr. 33771231	0,1	0,1
Eksterne omkostninger i alt	0,1	0,1
3 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0,1	0,0
Finansielle indtægter i alt	0,1	0,0
4 Finansielle omkostninger		
Andre renter	1,4	1,5
Finansielle omkostninger i alt	1,4	1,5
5 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	6.498,7	6.450,4
Årets investeringer	69,2	96,0
Årets salg	-187,6	-47,7
Saldo 31. december	6.380,3	6.498,7
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	242,0	380,2
Årets værdireguleringer	204,0	-110,9
Værdiregulering afhændede ejendomme	-308,2	-27,3
Saldo 31. december	137,8	242,0
Bogført værdi 31. december	6.518,1	6.740,7

I "årets salg" og "værdiregulering af afhændede ejendomme" er ejendommene Parallelvej 15 og Parallelvej 17-19 indeholdt. Ejendommene er indskudt i et nystiftet selskab Velliv Ejendomme Lyngby P/S.

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Forretningsejendomme	6,8%	6,8%
Kontorejendomme	5,7%	6,1%
Boligejendomme	3,9%	3,8%
Alle ejendomme	5,6%	6,0%

Ejendomme hvis dagsværdi er beregnet på grundlag af afkast- og DCFmetoden udgør 6.338 mio.kr, for de resterende ejendomme er dagsværdien sat til forventet salgspris.

Forventet tomgangsleje i % af lejeintægterne	12,8%	14,9%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	2,4%	1,9%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0%	4,0%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.		

Noter

Mio.kr. 2019 2018

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum

Saldo 1. januar	263,7	263,9
Tilgang i året	0,0	0,0
Afgang i året	0,0	-0,2
Saldo 31. december	263,7	263,7

Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	-105,3	-109,6
Årets resultat	7,4	10,5
Udbetalt udbytte	-6,9	-6,2
Saldo 31. december	-104,8	-105,3

Bogført værdi 31. december **158,9** **158,4**

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Samejet Nymøllevej 59-91	København	25%	635,6	29,7

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum

Saldo 1. januar	0,2	0,3
Tilgang i året	468,3	0,0
Afgang i året	0,0	-0,1
Saldo 31. december	468,5	0,2

Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	0,0	0,0
Årets resultat	4,6	0,0
Afgang i året	0,0	0,0
Saldo 31. december	4,6	0,0

Bogført værdi 31. december **473,1** **0,2**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Velliv Ejendomme Lyngby P/S	København	50%	946,0	9,4
Velliv Ejendomme Komplementar ApS	København	100%	0,1	0,1
Velliv Property Investment (UK)	København	100%	0,0	-0,2

8 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering:

Foreslået udbytte	150,0	300,0
Overført til egenkapitalreserverne	370,5	-87,7
	520,5	212,3

Noter

Mio.kr.

2019

2018

9 Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 160 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Velliv-koncernen.

Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 76 mio.kr. (2018: 79 mio.kr.)

10 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Velliv, Pension og Livsforsikring A/S
Lautrupvang 10, Ballerup

Grundlag

Hovedaktionær

Transaktioner

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

Velliv Foreningen f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Velliv Ejendomme A/S indgår som datterselskab.

11 Ledelsesvederlag

Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

12 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med Covid-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav som følge heraf.

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen

Ændring i tilgodehavender	-14,7	16,8
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	0,0	0,1
Ændring i leverandører mv.	9,9	3,0
	-4,8	19,9