

# Velliv Ejendomsinvestering P/S

Lautrupvang 10,

2750 Ballerup

CVR-nr. 10239702

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2023

---

Solveig Birte Rannje  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Velliv Ejendomsinvestering P/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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 22. februar 2023

#### Direktion

Solveig Birte Rannje

#### Bestyrelse

Steen Michael Erichsen

Gitte Minet Aggerholm

Henning Anders Stensbøl Christiansen

Morten Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Velliv Ejendomsinvestering P/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomsinvestering P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt 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 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 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22. februar 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Maj-Brit Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor  
mne32198

## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Velliv Ejendomsinvestering P/S Lautrupvang 10, 2750 Ballerup
Telefon	43339999
CVR-nr.	10239702
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Steen Michael Erichsen Gitte Minet Aggerholm Henning Anders Stensbøl Christiansen Morten Møller
<b>Direktion</b>	Solveig Birte Rannje
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231

### 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. 1.052,9 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 741,2 mio.kr. mod et overskud på 557,3 mio.kr. i 2021. Af årets resultat udgør urealiserede gevinst ved værdiregulering af investeringsejendomme 342,2 mio.kr. og realiserede gevinst ved salg af investeringsejendomme på 9,4 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 10,1% mod 8,9% i 2021. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,3% mod 4,3% i 2021.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 9,4%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 5.

#### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 8.426,6 mio.kr., og egenkapitalen udgør 9.315,1 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,7%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 6.104,7 mio.kr. ultimo 2022.

#### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 55 ejendomme.

#### Salg af investeringsaktiver

Selskabet har jvf. sin investeringsstrategi solgt 1 ejendom og 7 lejligheder i 2022 og realiseret en gevinst på 9,4 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 33,5 mio.kr.

#### Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 91,5% målt på areal. Af selskabets 55 ejendomme, er 32 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 337 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 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 6.

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 Ejendomsinvestering P/S er et 100 pct. ejet datterselskab under Velliv, Pension & Livsforsikring

## Ledelsesberetning

A/S. Selskabet følger moderselskabets governance struktur, og det indebærer, at Velliv Ejendomsinvestering P/S følger Velliv's retningslinjer i forhold til blandt andet menneskerettigheder, sociale forhold og medarbejderforhold, antikorruption samt klima og miljø, jf. selskabslovens §99a. For yderligere information henvises til Velliv koncernens CSR-rapport, der kan læses på [www.velliv.dk/CSRrapport2022](http://www.velliv.dk/CSRrapport2022). Heri beskrives blandt andet Velliv's 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 4 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer i selskabet. Bestyrelsen er i dag sammensat således, at målet er opfyldt. Bestyrelsen stræber efter, at denne fordeling fremover bibeholdes.

### Dataetik

Selskabet har ikke udarbejdet en egentlig politik for området, da den daglige administration af ejendommene varetages af en ekstern administrator DEAS, der har egen politik inden for dataetik, der også gælder for det arbejde, der udføres for kunderne. DEAS forpligter sig derfor til at sikre, at data anvendes på en sikker og fuldt ud gennemsigtig måde og med det formål at levere den bedst mulige service i alle vores forretningsmæssige relationer med samtidig bærende principper om respekt for individet og den enkeltes værdighed; respekt for privat- og familieliv samt beskyttelse af personoplysninger. Velliv Ejendomsinvestering P/S vil løbende vurdere, om der er behov for en politik for dataetik.

### Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af DEAS A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte og falder derfor ind under bagatelgrænsen og skal derfor ikke rapportere på kønsfordeling på virksomhedens øvrige ledelsesniveauer.

### 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 tiludlejning. Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsesejendomme 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.

Selskabets indtjening for 2022 før værdireguleringer er ca. 15 mio. kr. lavere end budgetteret og indtjeningen for 2023 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge ca. 60 mio. kr. lavere i forhold til resultatet for 2022. Årsagen hertil - i begge tilfælde - skyldes overførsel af 4 ejendomme til Velliv Ejendomme Lyngby P/S.



## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
Hovedtal (mio.kr.)

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	337	355	349	390	391
Resultat af primær drift	594	540	370	510	203
Resultat af finansielle poster	0	-1	-1	-1	-2
Årets resultat	741	557	381	521	212
Balance					
Ejendomme	6.104,7	6.789	6.608	6.518	6.741
Aktiver i alt	8.426,6	7.522	7.451	7.228	7.004
Egenkapital i alt	8.315,1	7.401	7.319	7.088	6.868
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast. **)					
for værdiregulering (%)	4,3	4,3	4,3	5,1	4,7
incl værdiregulering (%)	10,1	8,9	6,2	8,5	3,4
Egenkapitalforrentning (%)	9,4	7,6	5,3	7,5	3,1
Soliditetsgrad (%)	98,7	98,4	98,2	98,1	98,1
Udlejningsprocent ***)	91,7	90	88,1	85,6	87,4

\*) 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  $\text{årets resultat} \times 100 \left( \frac{\text{ejd værdi primo} + \text{ejd værdi ultimo} - \text{årets resultat}}{2} - \text{deposita og forudbetalt leje} \right)$   
Forudbetalt leje indgår i formelen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter.

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

## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomsinvestering P/S for 2022 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 2022 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.

#### Øvrige forhold

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Regnskabet for Velliv Ejendomsinvestering P/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22, jf. <https://www.velliv.dk/dk/privat/om-os/finansielle-rapporter>

#### 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 2021, 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.

### Resultatopgørelsen

#### 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,

### Anvendt regnskabspraksis

herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

#### 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.

#### Værdiregulering af ejendomme

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

#### Indtægter fra 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.

#### Balancen

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

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringssekskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10.

Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. 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. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Pengestrømsopgørelsen

### 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.

## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Lejeindtægter		337.144	354.515
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	1	-71.396	-75.370
Eksterne omkostninger		-23.061	-22.908
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		342.180	224.910
Gevinst ved salg af ejendomme		-9.401	-59.270
<b>Bruttoresultat</b>		<b>594.267</b>	<b>540.418</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		151.376	6.068
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-4.007	11.859
Andre finansielle indtægter	3	151	30
Finansielle omkostninger	4	-613	-1.121
<b>Resultat før skat</b>		<b>741.174</b>	<b>557.254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>741.174</b>	<b>557.254</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	5		

Velliv Ejendomsinvestering P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	6.104.705	6.789.061
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.104.705</b>	<b>6.789.061</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	2.016.592	433.248
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	154.613	163.745
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.171.205</b>	<b>596.993</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.275.910</b>	<b>7.386.054</b>
Tilgodehavender lejere		3.117	6.318
Tilgodehavender hos administrator		6.357	900
Andre tilgodehavender		2.214	456
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		11.924	10.238
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.612</b>	<b>17.911</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>127.143</b>	<b>118.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>150.755</b>	<b>136.016</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.426.665</b>	<b>7.522.070</b>

Velliv Ejendomsinvestering P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.052.900	1.030.000
Overkurs ved emission		450.100	0
Overført resultat		6.637.046	6.070.912
Udbytte for regnskabsåret		175.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.315.046</b>	<b>7.400.912</b>
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen		1.015	940
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.015</b>	<b>940</b>
Anden gæld		15.662	11.751
Deposita og forudbetalt leje		94.941	108.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>110.604</b>	<b>120.218</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>110.604</b>	<b>120.218</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.426.665</b>	<b>7.522.070</b>
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Ledelsesvederlag	11		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	12		

## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Egenkapitalopgørelsen

I t.kr.

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	1.030.000	0	6.345.872	25.000	7.400.872
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl			-275.000	275.000	0
Kapitalforhøjelse	22.900	450.100	0	0	473.000
Foreslået udbytte	0	0	0	175.000	175.000
Betalt udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	0	566.174	0	566.174
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.052.900</b>	<b>450.100</b>	<b>6.637.046</b>	<b>175.000</b>	<b>8.315.046</b>

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



## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Pengestrømsopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Årets resultat	741.174	557.254
Værdiregulering af investeringsaktiver	-342.180	-224.910
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-131.252	-47.054
Ændring i tilgodehavender	-5.701	8.139
Ændring i leverandørgæld mv.	75	-9.873
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	3.911	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>266.027</b>	<b>283.556</b>
Tilgange på ejendomme	-71.847	-57.042
Salg af ejendomme	1.229.634	148.570
Kapitalandele i associerede virksomheder	9.132	-5.100
Kapitalandele i dattervirksomheder	-1.583.344	44.043
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-416.425</b>	<b>130.471</b>
Deposita og forudbetalt leje	-13.525	-1.706
Kontant kapitalforhøjelse	472.960	0
Udbetalt udbytte	-300.000	-475.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>159.435</b>	<b>-476.706</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>9.037</b>	<b>-62.679</b>
Likvider, primo	118.106	180.785
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>127.143</b>	<b>118.106</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	29.643	24.026
	<b>29.643</b>	<b>24.026</b>
<b>2. Eksterne omkostninger</b>		
I administrationsomkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers, CVR-nr. 33 77 12 31	208	54
	<b>208</b>	<b>54</b>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	151	30
	<b>151</b>	<b>30</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	613	1.120
	<b>613</b>	<b>1.120</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	175.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-8.700
Overført resultat	566.174	265.954
	<b>741.174</b>	<b>557.254</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.249.453	6.340.981
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	71.847	57.042
Afgang i årets løb	-1.229.634	-148.570
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.091.666</b>	<b>6.249.453</b>
Dagsværdireguleringer primo	539.608	267.753
Årets reguleringer	342.179	224.910
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	131.252	46.945
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.013.039</b>	<b>539.608</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.104.705</b>	<b>6.789.061</b>
<p>           Vægtet gennemsnit af afsatprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:         </p>		
Forretningsejendomme	5,8%	6,8%
Kontorejendomme	5,0%	5,3%
Boligejendomme	6,4%	4,1%
Industriejendomme	6,9%	-

## Velliv Ejendomsinvestering P/S

### Noter

Blandt ejendomme	5,4%	-
Andet	5,6%	-
Alle ejendomme	5,1%	5,2%

Ejendomme hvis dagsværdi er beregnet på grundlag af DCF-metoden udgør 6.103 mio. kr og for en enkelt ejendom er dagsværdien sat til forventet salgspris.

Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	6,5%	12,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	29,4%	9,1%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,3%	2,2%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

	2022	2021
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	468.500	468.500
Tilgang i årets løb	1.481.967	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.950.467</b>	<b>468.500</b>
Opskrivninger primo	-35.252	8.681
Årets resultat	151.377	6.067
Afgang i året	-50.000	-50.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>66.125</b>	<b>-35.252</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.016.592</b>	<b>433.248</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Velliv Ejendomme Lyngby P/S	København	100%	2.016.228	161.170
Velliv Ejendomme Komplementar ApS	København	100%	364	95

### 8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	263.703	263.703
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>263.703</b>	<b>263.703</b>
Opskrivninger primo	-99.955	-105.065
Årets resultat	-4.010	11.860
Udbetalt udbytte	-5.125	-6.750
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-109.090</b>	<b>-99.955</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>154.613</b>	<b>163.748</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Samejet Nymøllevej 59-91	København	25%	618.437	-16.042

## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 137 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 58 mio.kr. (2021: 64 mio.kr.)

### 10. Nærtstående parter

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

#### Grundlag

Hovedaktionær, 100%

### Transaktioner

Porteføljevaltning 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 Ejendomsinvestering P/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.