

Velliv Ejendomme A/S

Lautrupvang 10
2750 Ballerup

CVR-nr. 10239702

Årsrapport for 2020

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 2. marts 2021

Bente Stamp
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletalsoversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsrapport for 2020	
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 2. marts 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2. marts 2021
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Maj-Brit Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

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.)

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	349	390	391	384	410
Resultat af primær drift	370	510	203	307	268
Resultat af finansielle poster	-1	-1	-2	-3	-1
Årets resultat	381	521	212	314	301
Balance					
Ejendomme	6.608	6.518	6.741	6.831	6.916
Aktiver i alt	7.451	7.228	7.004	7.185	7.833
Egenkapital i alt	7.319	7.088	6.868	7.055	7.692
Nøgletal *)					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	4,3%	5,1%	4,7%	4,4%	5,8%
incl. værdiregulering	6,2%	8,5%	3,4%	4,9%	5,1%
Egenkapitalforrentning	5,3%	7,5%	3,1%	4,3%	4,5%
Soliditetsgrad	98,2%	98,1%	98,1%	98,2%	98,2%
Udlejningsprocent ***)	88,1%	85,6%	87,4%	86,6%	86,8%

*) 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 380,6 mio.kr. mod et overskud på 520,5 mio.kr. i 2019. Af årets resultat udgør urealiserede gevinst ved værdiregulering af investeringsejendomme 116,4 mio.kr. og realiserede tab ved salg af investeringsejendomme på 0,4 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 6,2% mod 8,5% i 2019. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,3% mod 5,1% i 2019.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,3%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 7.451,3 mio.kr., og egenkapitalen udgør 7.318,6 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,2%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 6.608,7 mio.kr. ultimo 2020.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 68 ejendomme.

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har jvf. sin investeringsstrategi solgt 11 ejendomme og 11 lejligheder i 2020 og realiseret et tab på 0,4 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 119,7 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 88,1% målt på areal. Af selskabets 68 ejendomme, er 33 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 349,1 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 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 www.velliv.dk/CSRrapport2020. 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 2021 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2020.

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 2020 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. Regnskaber for Velliv Ejendomme A/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Velliv, Pension og Livsforsikring A/S (<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. selskabsskatteovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse ultimo 2020, 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 gælds metode 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 værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber 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 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.	2020	2019
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5 Investeringsejendomme	6.608,7	6.518,1
Materielle anlægsaktiver i alt	6.608,7	6.518,1
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	158,6	158,9
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	477,2	473,1
Finansielle anlægsaktiver i alt	635,8	632,0
Anlægsaktiver i alt	7.244,5	7.150,1
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	9,3	8,5
Tilgodehavender hos administrator	12,3	0,0
Tilgodehavender lejere	0,0	11,6
Andre tilgodehavender	4,4	13,1
Tilgodehavender i alt	26,0	33,2
Likvide beholdninger	180,8	44,9
Omsætningsaktiver i alt	206,8	78,1
Aktiver i alt	7.451,3	7.228,2
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	1.030,0	1.030,0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8,7	4,6
Overført overskud	6.079,9	5.903,4
Foreslået udbytte for perioden	200,0	150,0
Egenkapital i alt	7.318,6	7.088,0
<i>Hensatte forpligtelser</i>		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,9	1,0
Hensatte forpligtelser i alt	0,9	1,0
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Deposita og forudbetalt leje	110,2	111,8
Gæld til lejere	3,8	0,0
Anden gæld	17,8	27,4
Gæld i alt	131,8	139,2
Passiver i alt	7.451,3	7.228,2
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	Reserve netto- opskrivning efter indre værdi metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo 2019	1.030,0	5.537,5		300,0	6.867,5
Udbytte for 2018				-300,0	-300,0
Årets resultatdisponering		365,9	4,6	150,0	520,5
Saldo primo 2020	1.030,0	5.903,4	4,6	150,0	7.088,0
Udbytte for 2019				-150,0	-150,0
Årets resultatdisponering		176,5	4,1	200,0	380,6
Saldo 31.12.2020	1.030,0	6.079,9	8,7	200,0	7.318,6

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.	2020	2019
Note		
Årets resultat	380,6	520,5
Værdiregulering af investeringsaktiver	-116,4	-204,0
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-13,4	308,2
13 Ændring i driftskapital	1,3	-4,8
Pengestrøm fra drift	252,1	619,9
Deposita og forudbetalt leje	-1,6	-5,9
Udbytte	-150,0	-300,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-151,6	-305,9
Kapitalandele i associerede virksomheder	0,3	-0,4
Kapitalandele i dattervirksomheder	-4,1	-472,9
Tilgange på ejendomme	-95,1	-69,2
Salg af ejendomme	134,3	187,6
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	35,4	-354,9
Årets pengestrøm	135,9	-40,9
Likvider primo	44,9	85,8
Likvider ultimo	180,8	44,9

Noter

Mio.kr.	2020	2019
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	20,0	19,9
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	0,0	0,1
Finansielle indtægter i alt	0,0	0,1
4 Finansielle omkostninger		
Andre renter	1,0	1,4
Finansielle omkostninger i alt	1,0	1,4
5 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	6.380,3	6.498,7
Årets investeringer	95,1	69,2
Årets salg	-134,3	-187,6
Saldo 31. december	6.341,1	6.380,3
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	137,8	242,0
Årets værdireguleringer	116,4	204,0
Værdiregulering afhændede ejendomme	13,4	-308,2
Saldo 31. december	267,6	137,8
Bogført værdi 31. december	6.608,7	6.518,1

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

Forretningsejendomme	6,9%	6,8%
Kontorejendomme	5,5%	5,7%
Boligejendomme	4,5%	3,9%
Alle ejendomme	5,5%	5,6%

Ejendomme hvis dagsværdi er beregnet på grundlag DCF-metoden udgør 6.577 mio.kr, for de resterende ejendomme er dagsværdien sat til forventet salgspris.

Forventet tomgangsleje i % af lejeintægterne	12,5%	12,8%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,8%	2,4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,3%	4,0%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.		

Noter

Mio.kr. 2020 2019

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum

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

Opskrivning til indre værdi

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

Bogført værdi 31. december

158,6 158,9

Kapitalandele i associerede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Samejet Nymøllevvej 59-91	København	25%	634,5	29,6

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum

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

Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	4,6	0,0
Årets resultat	4,1	4,6
Afgang i året	0,0	0,0
Saldo 31. december	8,7	4,6

Bogført værdi 31. december

477,2 473,1

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Velliv Ejendomme Lyngby P/S	København	50%	946,0	7,9
Velliv Ejendomme Komplementar ApS	København	100%	0,2	0,1

8 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering:

Foreslået udbytte	200,0	150,0
Overført til overført overskud	176,5	365,9
Overført til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode"	4,1	4,6
	380,6	520,5

Noter

Mio.kr.

2020

2019

9 Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 164 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 80 mio.kr. (2019: 76 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	7,2	-14,7
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	-0,1	0,0
Ændring i anden gæld	-5,8	9,9
	1,3	-4,8