

Velliv Ejendomme Logistik P/S

Lautrupvang 10

2750 Ballerup

CVR-nr. 21 52 54 13

Årsrapport for 2023

46. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 20. februar 2024

Solveig Birte Rannje

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2023	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Velliv Ejendomme Logistik 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 20. februar 2024

Direktion

Solveig Birte Rannje

Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen,
formand

Gitte Minet Aggerholm

Morten Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Velliv Ejendomme Logistik P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme Logistik P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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. 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 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

Selskabsoplysninger

Adresse

Velliv Ejendomme Logistik P/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

Telefon: 70 30 20 20
E-mail: info@deas.dk

CVR-nr. 21 52 54 13
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen
Gitte Minet Aggerholm
Morten Møller

Direktion

Solveig Birte Rannje

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 20. februar 2024

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Lejeindtægter	180,0	172,5	166,0	162,0	170,0
Bruttoresultat	393,2	377,4	264,0	111,0	190,0
Resultat af primær drift	380,7	365,8	253,0	101,0	178,0
Resultat af finansielle poster	2,3	-0,2	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	383,0	365,6	253,0	100,0	178,0

Balance

Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	2.880,7	2.595,1	2.382,0	2.195,0	2.206,0
Investeringer i materielle anlægsaktiver	35,1	13,6	14,5	0,0	0,0
Aktiver i alt	2.971,0	2.681,9	2.407,0	2.302,0	2.302,0
Egenkapital i alt	2.880,1	2.600,8	2.310,0	2.237,0	2.237,0

Nøgletal *)

Ejendommenes afkast:					
ekskl. værdiregulering	5,0%	5,3%	3,8%	5,7%	6,3%
inkl. værdiregulering	14,1%	16,7%	12,5%	5,2%	9,2%
Egenkapitalforrentning	11,9%	14,9%	11,1%	4,5%	8,3%
Soliditetsgrad	96,9%	97,0%	96,0%	97,2%	97,2%
Udlejningsprocent **)	83,0%	85,3%	88,0%	83,6%	86,7%

Beregning af nøgletal

Ejendommenes afkast ekskl. værdiregulering	Ejendomsresultat for værdireguleringer / ½ (investeringsejendomme, primo + ultimo)
Ejendommenes afkast inkl. værdiregulering	Ejendomsresultat efter værdireguleringer / ½ (investeringsejendomme, primo + ultimo)
Egenkapitalforrentning	Årets resultat x 100 / ½ (egenkapital, primo + ultimo)
Soliditetsgrad	Egenkapital x 100 / balancesum

*)

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios".

**)

Beregnet på lejeværdien.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering i fast ejendom.

Koncernforhold

Selskabet indgår i Velliv koncernen. Aktiekapitalen på 300 mio. kr. ejes 100% af Velliv, Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets lejeindtægter var 180,0 mio. kr. mod 172,5 mio. kr. i 2022. Årets resultat udviser et overskud før skat på 383,0 mio. kr. mod et overskud på 365,6 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 132,8 mio. kr. er højere end forventet, og anses for tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i netto-prisindekset.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 11,9% mod 14,9% i 2022.

Ejendomsresultatet inkl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 14,1%. ekskl. værdiregulering har forrentningen været på 5,0%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 8.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.971,0 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.880,1 mio. kr., svarende til en soliditet på 96,9%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.880,7 mio. kr. ultimo 2023.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge består ultimo året af 30 ejendomme.

Ejendommene er primært beliggende i attraktive erhvervsområder i Københavns omegn.

Salg af investeringsaktiver

Der er ikke solgt ejendomme i regnskabsåret.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 83% målt på lejekroner. Af selskabets 30 ejendomme, er 6 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 180,0 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 indenfor det Storkøbenhavnske område. Ejendommene markedsføres, udlejes og administreres efter et veletableret forretningskoncept, og selskabet er blandt markedets største udlejere af erhvervsjendomme til lager- og logistikformål.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som kan være behæftet med usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

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

Samfundsansvar og miljøforhold

Velliv Ejendomme Logistik P/S er et 100 pct. ejet datterselskab under Velliv, Pension & Livsforsikring A/S, CVR-nr. 24 26 05 77. Selskabet følger moderselskabets governance struktur, og det indebærer, at Velliv Ejendomme Logistik 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 er inkluderet i Velliv's årsrapport. Heri beskrives blandt andet Velliv's relevante politikker på området.

Måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen

2023

Øverste ledelsesorgan

Samlet antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	33,3%

Der er opnået ligelig kønsfordeling i øverste ledelsesorgan, da der jf. Erhvervsstyrelsen er ligelig fordeling, når 1 ud af 3 medlemmer af bestyrelsen er kvinder.

Øvrige ledelsesniveauer

Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i pct.	100%

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, branchekendskab, ledelsesarbejde, strategiarbejde, samfundsansvar samt et for selskabet relevant netværk.

Selskabets direktion består af ét medlem og opfylder således kravene om ligelig fordeling. Selskabet har ikke nogen ansatte på øvrige ledelsesniveauer under direktionen.

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 Ejendomme Logistik 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.

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 erhvervsjendomme 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 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med resultatet for 2023 svarende til niveauet 130 til 135 mio. kr.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme Logistik P/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 2023 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-modellen, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som kan være behæftet med usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

Skatteforhold

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Ejendommenes driftsomkostninger

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter 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.

Finansielle poster

Renteindtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

Balance

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 normalårsresultat 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 ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal 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 nominal 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.

Deposita og forudbetalt leje

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita og forudbetalt leje.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

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 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.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter selskabets indeståender i pengeinstitutter.

Resultatopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
1 Lejeindtægter	180,0	172,5
2 Ejendommenes driftsomkostninger	-37,0	-48,6
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	250,2	253,5
Bruttoresultat	393,2	377,4
4 Eksterne omkostninger	-12,5	-11,6
Resultat af primær drift	380,7	365,8
5 Finansielle indtægter	2,4	0,0
6 Finansielle omkostninger	-0,1	-0,2
Resultat før skat	383,0	365,6
Årets resultat	383,0	365,6

Balance

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
7 Investeringsejendomme	2.880,7	2.595,1
Materielle anlægsaktiver i alt	2.880,7	2.595,1
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender lejere	9,1	0,0
Andre tilgodehavender	3,8	54,5
Tilgodehavender i alt	12,9	54,5
Likvide beholdninger	77,4	32,3
Omsætningsaktiver i alt	90,3	86,8
Aktiver i alt	2.971,0	2.681,9
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	300,0	300,0
Overført resultat	2.510,1	2.250,8
Foreslået udbytte	70,0	50,0
Egenkapital i alt	2.880,1	2.600,8
Kortfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje	67,8	65,1
Gæld til lejere	0,0	4,0
Anden gæld	23,1	12,0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	90,9	81,1
Passiver i alt	2.971,0	2.681,9
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 resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2022	300,0	1.935,2	75,0	2.310,2
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	-75,0	-75,0
Årets resultatdisponering	0,0	315,6	50,0	365,6
Saldo 1. januar 2023	300,0	2.250,8	50,0	2.600,8
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	53,7	53,7
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-53,7	-53,7
Årets resultatdisponering	0,0	259,3	70,0	329,3
Saldo 31.december 2023	300,0	2.510,1	70,0	2.880,1

Selskabskapitalen består af 300.000 aktier á nominelt 1.00 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Årets resultat	383,0	365,6
Værdiregulering af investeringsejendomme	-250,5	-253,5
13 Ændring i driftskapital	51,4	-68,4
Pengestrøm fra drift	183,9	43,7
Udbetalt udbytte	-103,7	-75,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-103,7	-75,0
Tilgange på ejendomme	-35,1	-13,6
Salg af ejendomme	0,0	54,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-35,1	40,4
Årets pengestrøm	45,1	9,1
Likvider 1. januar	32,3	23,2
Likvider 31. december	77,4	32,3

Noter

Mio. kr.	2023	2022
1 Lejeindtægter		
Alle lejeindtægter vedrører logistiksegmentet i forstæder syd/vest for København.	180,0	172,5
2 Ejendommens driftsomkostninger		
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	23,9	34,5
3 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Årets opskrivninger	290,6	293,7
Årets nedskrivninger	-40,1	-40,2
Gevinst ved salg af ejendomme	-0,3	0,0
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	250,2	253,5
4 Eksterne omkostninger		
I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer: PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,1	0,1
5 Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	1,2	0,0
Andre renteindtægter	1,2	0,0
Finansielle indtægter i alt	2,4	0,0
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	0,1	0,2
Finansielle omkostninger i alt	0,1	0,2
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum		
Saldo 1. januar	1.852,1	1.892,2
Årets investeringer	35,1	13,6
Årets salg	0,0	-53,7
Saldo 31. december	1.887,2	1.852,1
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	743,0	489,8
Årets værdireguleringer	250,5	253,5
Værdireguleringer afhændede ejendomme	0,0	-0,3
Saldo 31. december	993,5	743,0
Bogført værdi 31. december	2.880,7	2.595,1

Selskabets investeringsejendomme i forstæder syd/vest for København består af 30 logistikejendomme i alt 404.681 m² (7.118 kr./m²). Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

Tomgang	19,0%	16,5%
Diskonteringsfaktor	8,1%	8,0%

Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør -103,1 mio. kr. En ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% modsvarer en ændring i dagsværdien på 111,8 mio. kr. pr. 31/12 2023.

Tomgang: Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

Diskonteringsfaktor: Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

Følsomhed: Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +/-0,25% s ændring i diskonteringsfaktoren.

Noter

Mio. kr.	2023	2022
8 Resultatdisponering		
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Ekstraordinært udbytte	53,7	0,0
Overført til "Overført resultat"	259,3	315,6
Udbytte for regnskabsåret	70,0	50,0
Resultatdisponering i alt	383,0	365,6
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 35 mio. kr. (2022: 31 mio. kr.).		
10 Nærtstående parter		
	Grundlag	
Velliv, Pension & Livsforsikring A/S Lautrupvang 10, Ballerup	Hovedaktionær, 100%	
Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22 udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Velliv Ejendomme Logistik P/S indgår som datterselskab.		
Transaktioner		
Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af Velliv Ejendomme A/S og udgør 3,9 mio. kr. for 2023. Ejendomsadministration varetages af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.		
11 Ledelsesvederlag		
Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemelsen i årsregnskabsloven, hvorfor der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.		
12 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.		
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		
Ændring i tilgodehavender	41,6	-52,9
Ændring i deposita og forudbetalt leje	2,7	4,4
Ændring i leverandører mv.	7,1	-19,9
Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt	51,4	-68,4