

**Velliv Ejendomme OPP P/S**  
c/o DEAS Asset Management II A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34 68 99 38

## Årsrapport for 2018

### 7. regnskabsår

<p>Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling</p> <p>den <u>12. april</u> 20<u>19</u></p> <p><u>BStimp</u></p> <p>(Dirigent)</p>
--

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 2018</b>	
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 2018 for Velliv Ejendomme OPP P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

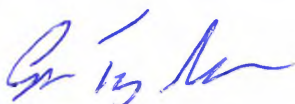
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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.

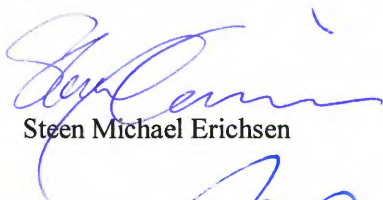
København, den 12. april 2019

## Direktion



Søren Tang Kristensen

## Bestyrelse



Steen Michael Erichsen



Gitte Minet Aggerholm



Henning Anders Stensbøl Christiansen

# *Den uafhængige revisors revisionspåtegning*

Til deltagerne i Velliv Ejendomme OPP P/S

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme OPP P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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

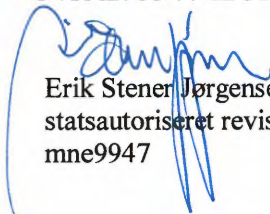
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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:

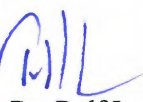
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 12. april 2019  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947



Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

# Selskabsoplysninger

## Adresse

Velliv Ejendomme OPP P/S  
c/o DEAS Asset Management II A/S  
Dirch Passer Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Bestyrelse

Steen Michael Erichsen  
Gitte Minet Aggerholm  
Henning Anders Stensbøl Christiansen

## Direktion

Søren Tang Kristensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 12. april 2019.

# Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatopgørelse</b>					
Årets resultat	23,4	18,4	19,4	8,9	9,7
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver i alt	379,3	381,4	383,5	364,6	217,6
Aktiver i alt	403,2	399,8	383,5	379,7	250,3
Egenkapital i alt	403,0	399,6	381,2	19,0	10,1
<b>Nøgletal *)</b>					
Egenkapitalforrentning	5,8%	4,7%	9,7%	61,2%	184,8%
Soliditetsgrad	100,0%	99,9%	99,4%	5,0%	4,0%

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter drift af ejendomme til brug for Vestre Landsret i Viborg og Midt- og Vestjyllands Politi i Holstebro.

## Koncernforhold

Selskabskapitalen på 10,0 mio. kr. ejes af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S.

## Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af DEAS Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S). For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på 23,4 mio.kr. mod et overskud på 18,4 mio. kr. i 2017. Årets resultat er som forventet.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,8%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 403,2 mio.kr., og egenkapitalen udgør 403,0 mio.kr., svarende til en soliditet på 100,0%.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af en ejendom beliggende i Viborg, og en ejendom beliggende i Holstebro. Begge er indregnet som finansielt tilgodehavende.



**Udlejningsforhold**

Retsbygningen i Viborg er udlejet til Den Danske Stat på en lejekontrakt, uopsigelig indtil 31.08.2039. Ejendommen i Holstebro er færdigbygget og udlejet til Midt- og Vestjyllands Politi på en lejekontrakt, uopsigelig indtil 31.03.2041.

**Fremtiden**

Selskabets indtjening for 2019 forventes at ligge på et lidt højere niveau end resultatet for 2018.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme OPP P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

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

## Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer og periodisk afkast af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

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

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §32 sammendraget nettoomsætninger og eksterne omkostninger der herefter præsenteres samlet under posten bruttoresultat.

### **Eksterne omkostninger**

I eksterne omkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med forvaltning af ejendomme som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med DEAS Asset Management II A/S.

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, leasingaktiver og projektejendomme, 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.

### **Finansielle tilgodehavender**

Finansielle tilgodehavender vedrører de af selskabet ejede bygninger i Viborg og Holstebro, der er klassificeret som leasing aktiv. Leasingaktivet indregnes som de samlede minimumsydelser, som selskabet er garanteret fra leasingtager inkl. aftalt restværdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når det vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at tilgodehavendet er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for tilgodehavendet.

### **Tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

### **Gældsforpligtigelser**

Gældsforpligtigelser 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.

## **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.

# Resultatopgørelse

Mio.kr.	2018	2017
Note		
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21,3</b>	<b>21,6</b>
Eksterne omkostninger	-0,4	-1,3
1 Regulering af finansielle tilgodehavender	2,7	-1,8
Finansielle udgifter	-0,2	-0,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>23,4</b>	<b>18,4</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>23,4</b>	<b>18,4</b>
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Udbytte for perioden	30,0	20,0
Overført til Overført overskud	-6,6	-1,6
	<u>23,4</u>	<u>18,4</u>



# Balance

Mio.kr.		2018	2017
Note			
	<b>Aktiver</b>		
	<i>Anlægsaktiver</i>		
1	Finansielt tilgodehavende	379,3	381,4
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>379,3</b>	<b>381,4</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>379,3</b>	<b>381,4</b>
	Andre tilgodehavender	0,0	0,1
	Tilgodehavende hos administrator	0,0	0,1
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
	Likvide beholdninger	23,9	18,2
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23,9</b>	<b>18,4</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>403,2</b>	<b>399,8</b>
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital</i>		
	Selskabskapital	10,0	10,0
	Overført overskud	363,0	369,6
	Forslået udbytte for perioden	30,0	20,0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>403,0</b>	<b>399,6</b>
	<i>Gæld</i>		
	Gæld til administrator	0,1	0,0
	Gæld til lejere	0,1	0,2
	<b>Gæld i alt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>403,2</b>	<b>399,8</b>
2	Eventualforpligtelser		
3	Nærtstående parter		
4	Ledelsesvederlag		
5	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

---

<b>Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
Saldo primo 2017	10,0	371,2	0,0	381,2
Årets resultatdisponering		-1,6	20,0	18,4
Saldo primo 2018	10,0	369,6	20,0	399,6
Udbytte for 2017		0,0	-20,0	-20,0
Årets resultatdisponering		-6,6	30,0	23,4
Saldo ultimo 2018	10,0	363,0	30,0	403,0

Selskabets kommanditaktiekapital er fordelt på kommanditaktier á 1,00 kr. eller multipla heraf.  
Ingen kommanditaktier har særlige rettigheder.

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2018	2017
Årets resultat	23,4	18,4
Afdrag finansielt tilgodehavende	2,1	2,1
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	-2,7	1,8
Ændring i driftskapital	0,2	-2,3
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>23,0</b>	<b>20,0</b>
Tilgang finansielt aktiv	2,7	-1,8
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>2,7</b>	<b>-1,8</b>
Betalt udbytte	-20,0	0,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-20,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>5,7</b>	<b>18,2</b>
Likvider primo	18,2	0,0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>23,9</b>	<b>18,2</b>

# Noter

Mio.kr.	2018	2017
<b>1 Finansielt tilgodehavende</b>		
Kostpris 1. januar	389,9	389,9
Tilgang	-2,7	1,8
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	2,7	-1,8
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>389,9</b>	<b>389,9</b>
Afdrag 1 januar	-8,5	-6,4
Årets afdrag	-2,1	-2,1
<b>Afdrag 31. december</b>	<b>-10,6</b>	<b>-8,5</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>379,3</b>	<b>381,4</b>

## 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at passe og vedligeholde ejendommene i Viborg og i Holstebro i OPP kontraktens løbetid.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

## 3 Nærtstående parter

*Bestemmende indflydelse*

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

### Grundlag

Hovedaktionær

*Transaktioner*

Porteføljevaltning, investeringsrådgivning og ejendomsadministration varetages af Deas Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S). Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet Velliv, Pension og Livsforsikring A/S:

<https://www.velliv.dk/dk/privat/om-os/finansielle-rapporter>

## 4 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar. 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

## 5 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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