

**Velliv Ejendomme Komplementar ApS**

Lautrupvang 10  
2750 Ballerup

CVR-nr. 37 54 62 59

**Årsrapport for 2023**

8. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 20. februar 2024

Solveig Birte Rannje  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for 2023</b>	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Velliv Ejendomme Komplementar ApS.

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 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 Komplementar ApS

## 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 Komplementar ApS  
Lautrupvang 10  
2750 Ballerup

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

CVR-nr. 37 54 62 59  
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

## Bestyrelse

Henning Anders Stensbøl Christiansen, formand  
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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er at være komplementar i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej P/S, Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003, Ejendomsselskabet af 31. august 2006, DNP Ejendomme P/S, Velliv Ejendomme Lyngby P/S, OPP Danmark P/S samt Velliv Ejendomme OPP P/S.

## Øvrige forhold

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Resultatet for 2023 udgør 130,0 t.kr. mod 95,2 t.kr. i 2022.

Egenkapitalen pr. 31. december 2023 udgør 493,4 t.kr. mod 363,4 t.kr. pr. 31. december 2022.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og lidt over det forventede.

### Fremtiden

Der forventes ikke at ske nogen ændringer i selskabets aktiviteter i 2024 og resultatet for 2024 forventes at være på niveau med 2023.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme Komplementar ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør periodens honorarer fra partnerselskaberne.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet, herunder revision.

### Finansielle poster

Renteindtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.



## **Balance**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

# Resultatopgørelse

T.kr.	2023	2022
Note		
Nettoomsætning	185,0	110,0
Andre eksterne omkostninger	-27,0	14,7
<b>Bruttoavance</b>	<b>158,0</b>	<b>124,7</b>
Finansielle indtægter	7,5	0,0
Finansielle omkostninger	-1,5	-2,7
<b>Resultat før skat</b>	<b>164,0</b>	<b>122,0</b>
1 Skat af årets resultat	-34,0	-26,8
<b>Årets resultat</b>	<b>130,0</b>	<b>95,2</b>
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Overført til overført resultat	130,0	95,2
<b>I alt</b>	<b>130,0</b>	<b>95,2</b>

# Balance

T.kr.	2023	2022
Note		
<b>Aktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender	185,0	110,0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>185,0</b>	<b>110,0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>367,3</b>	<b>290,2</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>552,3</b>	<b>400,2</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>552,3</b>	<b>400,2</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50,0	50,0
Overført resultat	443,4	313,4
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>493,4</b>	<b>363,4</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Skyldig selskabsskat	34,0	26,8
Anden gæld	24,9	10,0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58,9</b>	<b>36,8</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>58,9</b>	<b>36,8</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>552,3</b>	<b>400,2</b>
2 <b>Eventualforpligtelser</b>		
3 <b>Nærtstående parter</b>		
4 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>		

# Egenkapitalopgørelse

T.kr.

---

## Egenkapital

	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2023	50,0	313,4	363,4
Årets resultatdisponering	0,0	130,0	130,0
<b>Saldo 31. december 2023</b>	<b>50,0</b>	<b>443,4</b>	<b>493,4</b>

Selskabets kapital udgør 50.000 kr., fordelt i anparter á 1 kr. Hver anpart á 1 kr. giver en stemme.

# Noter

T.kr.	2023	2022
1 <b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-34,0	-26,8
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-34,0</b>	<b>-26,8</b>

## 2 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter som komplementarselskab direkte, ubegrænset og solidarisk for: Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej P/S, Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 P/S, Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S, DNP Ejendomme P/S, Velliv Ejendomme Lyngby P/S, OPP Danmark P/S og Velliv Ejendomme OPP P/S.

Pr. 31. december 2023 udgjorde den samlede egenkapital i selskaberne 16.128,8 mio. kr. og de samlede gældsforpligtelser 1.869,3 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. De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende skatter fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet

## 3 **Nærtstående parter**

Velliv Pension & Livsforsikring A/S  
Lautrupvang 10, Ballerup

### **Grundlag**

Hovedaktionær, 100%

Selskabet er komplementar i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej P/S, Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 P/S, Ejendomsselskabet af 31. august 2006, DNP Ejendomme P/S, Velliv Ejendomme Lyngby P/S, OPP Danmark P/S og Velliv Ejendomme OPP P/S.

Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22 udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Velliv Ejendomme Komplementar ApS indgår som datterselskab.

### **Transaktioner**

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

## 4 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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