

Velliv Ejendomme Lyngby P/S

Lautrupvang 10

2750 Ballerup

CVR-nr. 41 04 52 80

Årsrapport for 2020

(perioden 18/12 2019 – 31/12 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
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for 2020	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. december 2019 - 31. december 2020 for Velliv Ejendomme Lyngby 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. december 2019 - 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 deltagerne i Velliv Ejendomme Lyngby P/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 18. december 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme Lyngby P/S for regnskabsåret 18. december 2019 - 31. december 2020, 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 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 Lyngby P/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

Bestyrelse

Steen Michael Erichsen, formand
Gitte Minet Aggerholm
Henning Anders Stensbøl Christiansen

Direktion

Solveig Birte Rannje

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Koncernforhold

Selskabet indgår i Velliv koncernen. Selskabskapitalen på 0,4 mio. kr. ejes med 50% af Velliv, Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup og 50% af Velliv Ejendomme A/S, Ballerup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 17,3 mio.kr.. Årets værdiregulering på -48,5 skyldes hovedsagelig en øget hensættelse til fremtidige renoveringer af ejendommene. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 3,6%

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 7,5%. Excl. værdiregulering har forrentningen været på 2,1%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 968,9 mio.kr., og egenkapitalen udgør 953,9 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,5%. Ejendommene er værdiansat til 912,6 mio.kr. ultimo 2020.

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.

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 blive lavere end resultatet for 2020, grundet perioden for første regnskabsår.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme Lyngby P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C. Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Regnskabet for perioden 18/12 2019 til 31/12 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.

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.

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

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.

Finansielle poster

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

Balance

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for 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. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld

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

Resultatopgørelse 18/12 2019 - 31/12 2020

Mio.kr.	2020
Note	
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	79,4
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-10,5
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-48,5
Bruttoresultat	20,4
Eksterne omkostninger	-2,9
Resultat af primær drift	17,5
Finansielle omkostninger	-0,2
Resultat før skat	17,3
Årets resultat	17,3
Årets resultat foreslåes disponeret således:	
Overført til Overført overskud	-32,7
Udbytte for perioden	50,0
	17,3

Balance

Mio.kr.	2020
Note	
Aktiver	
<i>Anlægsaktiver</i>	
<i>Materielle anlægsaktiver</i>	
1 Investeringsejendomme	912,6
Materielle anlægsaktiver i alt	912,6
<i>Omsætningsaktiver</i>	
<i>Tilgodehavender</i>	
Andre tilgodehavender	3,4
Tilgodehavender i alt	3,4
Likvide beholdninger	52,9
Omsætningsaktiver i alt	56,3
Aktiver i alt	968,9
Passiver	
<i>Egenkapital</i>	
Aktiekapital	0,4
Overkurs ved emission	936,2
Overført overskud	-32,7
Foreslået udbytte for perioden	50,0
Egenkapital i alt	953,9
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>	
Deposita og forudbetalt leje	10,7
Gæld til lejere	0,6
Anden gæld	3,7
Gæld i alt	15,0
Passiver i alt	968,9
2 Eventualforpligtelser	
3 Nærtstående parter	
4 Begivenheder efter regnskabsårets udløb	

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalindskud	0,4	936,2	0,0	0,0	936,6
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	-32,7	50,0	17,3
Saldo 31.12.2020	0,4	936,2	-32,7	50,0	953,9

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

Noter

Mio.kr. 2020

1 Investeringsejendomme	
<i>Anskaffelsessum</i>	
Saldo primo	0,0
Periodens investeringer	961,1
Saldo 31. december	961,1
<i>Værdireguleringer</i>	
Saldo primo	0,0
Periodens værdireguleringer	-48,5
Saldo 31. december	-48,5

Bogført værdi 31. december **912,6**

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Kontorejendomme	4,9%
Alle ejendomme	4,9%

Ejendommenes dagsværdi er beregnet på grundlag af DCF-metoden.

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,6%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1,2%
Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.	

- 2 Eventualforpligtelser**
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

- 3 Nærtstående parter** **Grundlag**
- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| <i>Bestemmende indflydelse</i> | |
| Velliv, Pension & Livsforsikring A/S | Aktionær, 50% |
| Lautrupvang 10, Ballerup | |
|
 | |
| Velliv Ejendomme A/S | Aktionær, 50% |
| Lautrupvang 10, Ballerup | |

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 Logistik A/S indgår som datterselskab.

- 4 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 reces-

kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav som følge heraf.