

Velliv Ejendomme Lyngby P/S

Lautrupvang 10
2750 Ballerup

CVR-nr. 41 04 52 80

Årsrapport for 2023

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

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme Lyngby P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 Lyngby P/S
Lautrupvang 10
2750 Ballerup

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

CVR-nr. 41 04 52 80
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

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2023	2022	2021	2019/20 ***)
Resultatopgørelse				
Lejeindtægter	149,9	102,1	65,8	79,4
Resultat af primær drift	42,4	161,3	12,2	17,5
Resultat af finansielle poster	0,6	-0,1	-0,2	-0,2
Årets resultat	43,0	161,2	12,0	17,3

Balance

Materielle anlægsaktiver (ejendomme)	2.002,3	2.050,8	869,6	912,6
Årets investeringer i anlægsaktiver	27,1	1.091,8	0,0	961,1
Aktiver i alt	2.071,9	2.061,3	878,4	968,9
Egenkapital i alt	2.034,2	2.016,2	865,9	953,9

Nøgletal *)

Ejendommenes afkast:				
ekskl. værdiregulering	6,0%	5,1%	6,6%	6,4%
inkl. værdiregulering	2,3%	11,1%	1,6%	1,1%
Egenkapitalforrentning	2,1%	11,2%	1,3%	3,6%
Soliditetsgrad	98,2%	97,8%	98,6%	98,5%
Udlejningsprocent **)	96,0%	95,3%	97,8%	98,2%

Beregning af nøgletal

Ejendommenes afkast ekskl. værdiregulering	Ejendomsresultat før 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 "Recommandations & Ratios".

**)

Beregnet på lejeværdien.

***)

Regnskabsperioden omfatter 18/12 2019 til 31/12 2020.

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 100% af Velliv Ejendomsinvestering P/S, Ballerup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets lejeindtægter var 149,9 mio. kr. mod 102,1 mio. kr. i 2022. Årets resultat udviser et overskud før skat på 43,0 mio. kr. mod et overskud på 161,2 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer på 118,6 mio. kr. er kun lidt lavere end forventet grundet øgede omkostninger til ejendommens vedligeholdelse. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 2,1%

Ejendomsresultatet inkl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 2,3%. Ekskl. værdiregulering har forrentningen været på 6,0%.

Forslag til resultatdisponering fremgår af note 6.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.071,9 mio. kr., og egenkapitalen udgør 2.034,2 mio. kr., svarende til en soliditet på 98,2%. Ejendommene er værdiansat til 2.002,3 mio. kr. ultimo 2023.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje består ultimo året af 6 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 96,0% målt på lejeværdi. Af selskabets 6 ejendomme, er 4 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 149,9 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 erhvervs ejendomme 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.

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 erhvervsejendomme 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 ca. 10 mio. kr. højere i forhold til resultatet for 2023 svarende til niveauet 125 til 130 mio. kr.

Regnskabspraksis

Generelt

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

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet 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 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.

Deposita og forudbetalt leje

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

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser 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			
	Lejeindtægter	149,9	102,1
1	Ejendommens driftsomkostninger	-24,9	-25,2
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	-75,6	89,4
	Bruttoresultat	49,4	166,3
	Eksterne omkostninger	-7,0	-5,0
	Resultat af primær drift	42,4	161,3
3	Finansielle indtægter	0,7	0,0
4	Finansielle omkostninger	-0,1	-0,1
	Resultat før skat	43,0	161,2
	Årets resultat	43,0	161,2

Balance

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	2.002,3	2.050,8
Materielle anlægsaktiver i alt	2.002,3	2.050,8
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender lejere	3,1	5,2
Andre tilgodehavender	0,7	0,3
Tilgodehavender i alt	3,8	5,5
Likvide beholdninger	65,8	5,0
Omsætningsaktiver i alt	69,6	10,5
Aktiver i alt	2.071,9	2.061,3
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	0,4	0,4
Overkurs ved emission	0,0	1.975,3
Overført resultat	1.983,8	15,5
Foreslået udbytte	50,0	25,0
Egenkapital i alt	2.034,2	2.016,2
Kortfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje	35,9	35,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,0	8,4
Anden gæld	1,8	1,7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37,7	45,1
Passiver i alt	2.071,9	2.061,3
6 Resultatdisponering		
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ledelsesvederlag		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2022	0,4	936,2	-120,7	50,0	865,9
Kapitalforhøjelse ifm. indskud af aktiver	0,0	1.039,1	0,0	0,0	1.039,1
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	136,2	25,0	161,2
Saldo 1. januar 2023	0,4	1.975,3	15,5	25,0	2.016,2
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-25,0	-25,0
Overført til overført overskud	0,0	-1.975,3	1.975,3	0,0	0,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	-7,0	50,0	43,0
Saldo 31. december 2023	0,4	0,0	1.983,8	50,0	2.034,2

Selskabskapitalen består af 401.000 aktier á nominelt 1.00 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	2023	2022
Note		
Årets resultat	43,0	161,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	75,6	-89,4
12 Ændring i driftskapital	-5,7	27,1
Pengestrøm fra drift	112,9	98,9
Udbetalt udbytte	-25,0	-50,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-25,0	-50,0
Tilgange på ejendomme	-27,1	-52,7
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-27,1	-52,7
Årets pengestrøm	60,8	-3,8
Likvider 1. januar	5,0	8,8
Likvider 31. december	65,8	5,0

Noter

Mio. kr.	2023	2022
1 Ejendommenes driftsomkostninger		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	7,7	7,7
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årtet opskrivninger	77,1	107,8
Årets nedskrivninger	-152,7	-18,4
Værdiregulering af investeringsejendomme i alt	-75,6	89,4
3 Finansielle indtægter		
Rente af bankindestående	0,7	0,0
Finansielle indtægter i alt	0,7	0,0
4 Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	0,1	0,1
Finansielle omkostninger i alt	0,1	0,1
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	2.052,9	961,1
Periodens investeringer	27,1	1.091,8
Saldo 31. december	2.080,0	2.052,9
Værdireguleringer		
Saldo primo	-2,1	-91,5
Periodens værdireguleringer	-75,6	89,4
Saldo 31. december	-77,7	-2,1
Bogført værdi 31. december	2.002,3	2.050,8

Selskabets investeringsejendomme i Lyngby består af 6 kontorejendomme på i alt 79.417 m² (25.212 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	2,4%	4,4%
Diskonteringsfaktor	7,9%	7,5%

Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør -90,6 mio. kr. En ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% modsvarer en ændring i dagsværdien på 98,8 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
6 Resultatdisponering		
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Overført til "Overført overskud"	-7,0	136,2
Udbytte for regnskabsåret	50,0	25,0
Resultatdisponering i alt	43,0	161,2
7 Eventualforpligtelser		
Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 0 mio. kr.		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 12 mio. kr. (2022: 18 mio. kr.).		
9 Nærtstående parter		
	Grundlag	
Velliv Ejendomsinvestering P/S Lautrupvang 10, Ballerup	Hovedaktionær, 100%	
Transaktioner		
Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af Velliv Ejendomme A/S og udgør 3,1 mio. kr. for 2023. Ejendomsadministration varetages af DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.		
Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22 udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Velliv Ejendomme Lyngby P/S indgår som datterselskab.		
9 Ledelsesvederlag		
Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvorfor der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.		
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen		
Ændring i tilgodehavender	1,7	-5,5
Ændring i deposita og forudbetalt leje	0,9	24,3
Ændring i leverandører mv.	-8,3	8,3
Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapitalen i alt	-5,7	27,1