

Velliv Ejendomme Lyngby P/S

Lautrupvang 10,

2750 Ballerup

CVR-nr. 41045280

Årsrapport for 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. februar 2023

Solveig Birte Rannje
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Velliv Ejendomme Lyngby P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Velliv Ejendomme Lyngby P/S Lautrupvang 10, 2750 Ballerup
CVR-nr.	41045280
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Steen Michael Erichsen Gitte Minet Aggerholm Henning Anders Stensbøl Christiansen Morten Møller
Direktion	Solveig Birte Rannje
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 22. februar 2023

Direktion

Solveig Birte Rannje

Bestyrelse

Steen Michael Erichsen
Formand

Gitte Minet Aggerholm

Henning Anders Stensbøl Christiansen

Morten Møller

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme Lyngby P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 årsregnskabet

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. Fejlinfonationer 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22. februar 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Maj-Brit Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
mne32198

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 AIS, Ballerup og 50% af Velliv Ejendomme AIS, Ballerup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud før skat på 161,2 mio.kr.. Årets værdiregulering på 89,4 mio.kr. skyldes hovedsagelig en øget hensættelse til fremtidige renoveringer og ombygninger 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 11,2%

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 12,3%. Elskl. værdiregulering har forrentningen været på 5,6%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.061,3 mio.kr., og egenkapitalen udgør 2.016,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 97,3%. Ejendommene er værdiansat til 2.050,8 mio.kr. ultimo 2022.

Øvrige forhold

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

Regnskabet for Velliv Ejendomme Lyngby P/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36 74 14 22, jf.

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

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 2023 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge ca. 60 mio.kr. højere i forhold til resultatet for 2022. Årsagen hertil skyldes overførsel af 4 ejendomme fra Velliv Ejendomsinvestering P/S.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme Lyngby P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C. Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Andre eksterne omkostninger

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.

I andre 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.

Værdiregulering af ejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Balancen

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikrings selskaber 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.

Likvider

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 foråret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 .kr.	2021 .kr.
Nettoomsætning		102.063.022	65.789.022
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-25.127.966	-7.925.918
Eksterne omkostninger		-5.037.567	-2.641.474
Bruttoresultat		71.897.489	55.221.630
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		89.394.360	-43.074.000
Driftsresultat		161.291.849	12.147.630
Finansielle omkostninger		-121.463	-153.805
Resultat før skat		161.170.386	11.993.825
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		161.170.386	11.993.825
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		25.000.000	50.000.000
Overført resultat		136.170.386	-38.004.993
Resultatdisponering		161.170.386	11.995.007

Velliv Ejendomme Lyngby P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 .kr.	2021 .kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	2.050.794.536	869.567.000
Materielle anlægsaktiver		2.050.794.536	869.567.000
Anlægsaktiver		2.050.794.536	869.567.000
Tilgodehavender lejere		5.190.347	0
Andre tilgodehavender		252.694	0
Tilgodehavender		5.443.041	0
Likvide beholdninger		5.032.071	8.768.175
Omsætningsaktiver		10.475.112	8.768.175
Aktiver		2.061.269.648	878.335.175

Balance 31. december 2022

	Note	2022 .kr.	2021 .kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		401.000	400.000
Overkurs ved emission		1.975.327.806	936.231.000
Overført resultat		15.499.456	-70.670.930
Udbytte for regnskabsåret		25.000.000	50.000.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	-50.000.000
Egenkapital		2.016.228.262	865.960.070
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.401.919	0
Anden gæld		1.593.019	1.692.687
Deposita og forudbetalt leje		35.046.448	10.682.418
Kortfristede gældsforpligtelser		45.041.386	12.375.105
Gældsforpligtelser		45.041.386	12.375.105
Passiver		2.061.269.648	878.335.175
Eventualforpligtelser	2		
Nærtstående parter	3		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	936.231.000	-70.670.930	0	865.960.070
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	0	-50.000.000	50.000.000	0
Kapitalforhøjelse	1.000	1.039.096.806	0	0	1.039.097.806
Foreslået udbytte	0	0	0	25.000.000	25.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Årets resultat	0	0	136.170.386	0	136.170.386
Egenkapital 31. december 2022	401.000	1.975.327.806	15.499.456	25.000.000	2.016.228.262

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

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	961.102.000	961.102.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.091.833.176	0
Kostpris ultimo	2.052.935.176	961.102.000
Opskrivninger primo	-91.535.000	-48.461.000
Årets opskrivninger	89.394.360	-43.074.000
Opskrivninger ultimo	-2.140.640	-91.535.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.050.794.536	869.567.000

Vægtet gns. af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Kontorejendomme	5,4%	4,9%
Alle ejendomme	5,4%	4,9%

Ejendommenes dagsværdi er beregnet på grundlag af DCF-metoden

Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	4,4%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	1,3%	1,7%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1,6%	1,2%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

2. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

3. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse
Velliv, Pension & Livsforsikring A/S - Aktionær, 50%
Lautrupvang 10, Ballerup

Velliv Ejendomme A/S - Aktionær, 50%
Lautrupvang 10, Ballerup

Transaktioner

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.

Noter

4. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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