

Velliv Ejendomme Kilehaven K/S

Lautrupvang 10

2750 Ballerup

CVR-nr. 44487454

Årsrapport for 2025

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. marts 2026

Kathrine Wendler Thomassen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Velliv Ejendomme Kilehaven K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 4. marts 2026

Direktion

Solveig Birte Rannje
Direktør

Bestyrelse

Lea Vaisalo
Formand

Sebastian M. D. Thoning
Medlem

Jacob Carlsen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Velliv Ejendomme Kilehaven K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Velliv Ejendomme Kilehaven K/S for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

* Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 04-03-2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

mne16613

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Velliv Ejendomme Kilehaven K/S Lautrupvang 10 2750 Ballerup
CVR-nr.	44487454
Stiftelsesdato	11-12-2023
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Bestyrelse	Lea Vaisalo Sebastian M. D. Thoning Jacob Carlsen
Direktion	Solveig Birte Rannje
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
Generalforsamling	Ordinær generalforsamlingen afholdes, den 4. marts 2026

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Koncernforhold

Selskabet indgår i Velliv koncernen. Aktiekapitalen på 300,5 mio. kr. ejes 100% af Velliv, Pension og Livsforsikring A/S, Ballerup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er færdigopført i regnskabsåret, og udlejningen er påbegyndt.

Som følge heraf har selskabets aktiviteter ændret karakter fra opførelse til drift af investeringsejendom.

Årets lejeindtægter er 1,8 mio. kr. i 2025. Årets resultat udviser et underskud før skat på 12,2 mio. kr.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje består ultimo året af 1 ejendom.

Usikkerheder og risici

Selskabets ejendom er velbeliggende med stabile lejere, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der er forbundet med væsentlig usikkerhed, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommene til dagsværdi er fastsat til 299,2 mio. kr. ved et forrentningskrav på mellem 4,25-4,85%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 16,8 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 6.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og vil derfor ikke blive påvirket af udsving i valutakurser. Der er derfor ikke valutarisici i selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Velliv Ejendomme Kilehaven K/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-modellen, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Skatteforhold

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og efterfølgende værdiansættes til dagsværdi efter principperne i §64 (Bilag 7) 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.

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Depositata og forudbetalt leje

Depositata måles til amortiseret kostpris og består af lejedepositata og forudbetalt leje.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Lejeindtægter		1.775	0
Ejendommenes driftsomkostninger	1	-2.590	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-10.623	0
Bruttoresultat		-11.438	0
Andre eksterne omkostninger		-1.120	-58
Driftsresultat		-12.559	-58
Andre finansielle indtægter	4	369	664
Finansielle omkostninger	5	-15	-8
Resultat før skat		-12.205	598
Årets resultat		-12.205	598

Balance 31. december 2025

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	299.219	204.376
Materielle anlægsaktiver		<u>299.219</u>	<u>204.376</u>
Anlægsaktiver		<u>299.219</u>	<u>204.376</u>
Tilgodehavende lejere		273	0
Andre tilgodehavender		55	200
Tilgodehavender		<u>328</u>	<u>200</u>
Likvide beholdninger		<u>4.726</u>	<u>15.578</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.054</u>	<u>15.778</u>
Aktiver		<u>304.273</u>	<u>220.155</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.509	219.509
Overført resultat		-11.607	598
Egenkapital		288.902	220.107
Deposita og forudbetalt leje		3.584	0
Anden gæld		11.787	47
Kortfristede gældsforpligtelser		15.371	47
Gældsforpligtelser		15.371	47
Passiver		304.273	220.155
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	219.509	598	220.107
Kapitalforhøjelse	81.000	0	81.000
Årets resultat	0	-12.205	-12.205
Egenkapital 31-12-2025	300.509	-11.607	288.902

Selskabskapitalen består af 300.509.161 aktier á nominelt 1.00 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Ejendommenes driftsomkostninger

	2025	2024
	tkr.	tkr.
I omkostninger vedr. ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	-557	0
	<u>-557</u>	<u>0</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2025	2024
	tkr.	tkr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.623	0
	<u>-10.623</u>	<u>0</u>

Investeringsejendommen har tidligere været klassificeret som investeringsejendom under opførelse, men er i løbet af regnskabsåret færdiggjort og overført til færdige investeringsejendomme.

3. Personaleomkostninger

	2025	2024
	tkr.	tkr.
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Ledelsesvederlag:

Der har ikke været udbetalt vederlag til direktionen eller bestyrelsen i regnskabsåret.

	2025	2024
	tkr.	tkr.
4. Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	369	664
	<u>369</u>	<u>664</u>

5. Finansielle omkostninger

	2025	2024
	tkr.	tkr.
Andre renteomkostninger	-15	-8
	<u>-15</u>	<u>-8</u>

Noter

6. Investeringsejendomme

	2025	2024
	tkr.	tkr.
Kostpris primo	204.376	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	105.466	204.376
Kostpris ultimo	309.842	204.376
Årets reguleringer	-10.623	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-10.623	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	299.219	204.376

Selskabets investeringsejendomme i København består af 1 boligejendom på i alt 9.574 m² (31.253 kr./m²). Investeringsejendomme 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:

	2025
	tkr.
Driftsafkast i mio. kr.	10,5
Tomgang	21,0%
Diskonteringsfaktor	6,4%
Følsomhed i mio. kr.	
0,25%	-16,8
-0,25%	18,8

Ejendommenes cashflow forventes forbedret i forbindelse med genudlejning af ledige istandsatte arealer i de kommende år. I den forbindelse forventes det at der afholdes omkostninger til lejemaalindretning . Forudsætningerne i DCF-modellen afspejler dette.

Driftsafkast	Forventet ejendomsresultat 2026.
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. På geografisk niveau oplyses vægtet gennemsnit på tværs af alle anvendte diskonteringsfaktorer.
Følsomhed	Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2025 ved +/-0,25%'s ændring i diskonteringsfaktoren.

7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

Noter

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Velliv, Pension & Livsforsikring A/S

Lautrupvang 10, Ballerup

Grundlag

Hovedaktionær, 100%

Velliv Foreningen f.m.b.a., Ballerup, CVR-nr. 36741422 udarbejder koncernregnskab for den største og mindste koncern, hvori Velliv Ejendomme Kilehaven K/S indgår som datterselskab.

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Tilknyttede virksomheder

Dattervirksomhed til Velliv Foreningen f.m.b.a