

# Velliv Ejendomme Kilehaven K/S

Lautrupvang 10

2750 Ballerup

CVR-nr. 44487454

## Årsrapport

11. december 2023 - 31. december 2024

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. februar 2025

---

Henriette Juel Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. december 2023 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. december 2023 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 26. februar 2025

### Direktion

Solveig Birte Rannje

### Bestyrelse

Gitte Minet Aggerholm  
Formand

Kim Kehlet Johansen

Morten Møller

## 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 11. december 2023 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. december 2023 - 31. december 2024 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 regnskabsbrugere 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.
- \* 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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 26. februar 2025

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor  
mne16613

Christian Camilo Porsborg  
Statsautoriseret revisor  
mne50635

## Velliv Ejendomme Kilehaven K/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Velliv Ejendomme Kilehaven K/S Lautrupvang 10 2750 Ballerup
Telefon	70302020
E-mail	info@deas.dk
CVR-nr.	44487454
Regnskabsår	11. december 2023 - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Gitte Minet Aggerholm, formand Kim Kehlet Johansen Morten Møller
<b>Direktion</b>	Solveig Birte Rannje
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 26. februar 2025

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 11. december 2023 - 31. december 2024 udviser et overskud på 0,6 mio. kr., og anses for tilfredsstillende. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 220,2 mio. kr., og en egenkapital på 220,1 mio. kr.

### Usikkerhed og risici

Selskabets ejendomme under opførelse er beliggende i Birkerød.

Selskabet måler investeringsdommene under opførelse til dagsværdi og måles ved første indregning til kostpris. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering. Årets værdiregulering af investeringsejendommene under opførelse udgør 0 t.kr.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme under opførelse, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder blandt andet færdiggørelsesgrader, afløb af risiko mv.

### Fremtiden

Ejendommen forventes færdigopført i 2025. Resultatet for 2025 forventes at være på niveau med 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Velliv Ejendomme Kilehaven K/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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 projekt og investeringsejendomme til dagsværdi.

### Skatteforhold

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

## Resultatopgørelse

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Balancen

### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter principperne i § 57 (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 ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre tilgodehavender**

Andre 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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 tkr.
Eksterne omkostninger		-58
Personaleomkostninger	1	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-58</b>
Finansielle indtægter	2	664
Finansielle omkostninger	3	-8
<b>Resultat før skat</b>		<b>598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>598</b>

Velliv Ejendomme Kilehaven K/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme under opførelse	4	<u>204.376</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>204.376</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>204.376</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>200</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>200</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.578</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>15.778</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>220.155</b></u>

Velliv Ejendomme Kilehaven K/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		219.509
Overført resultat		598
<b>Egenkapital</b>		<b>220.107</b>
Anden gæld		47
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>47</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47</b>
<b>Passiver</b>		<b>220.155</b>
Resultatdisponering	5	
Eventualforpligtelser	6	
Nærtstående parter	7	
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	8	

## Noter

	<b>2023/24</b> tkr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	<u>664</u>
	<u><b>664</b></u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>-8</u>
	<u><b>-8</b></u>
<b>4. Investeringsjendomme under opførelse</b>	
Anskaffelsessum 11. december 2023	0
Periodens investeringer	<u>204.376</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2024</b>	<u><b>204.376</b></u>
<b>Bogført værdi 31. december 2024</b>	<u><b>204.376</b></u>
<b>5. Resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>598</u>
	<u><b>598</b></u>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>	
Der er ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.	
<b>7. Nærtstående parter</b>	
Bestemmende indflydelse	<b>Grundlag</b>
Velliv ejendomsinvestering P/S	Hovedaktionær, 100%
Lautrupvang 10, Ballerup	

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

### Tilknyttede virksomheder

Dattervirksomhed til Velliv Foreningen f.m.b.a.

## Noter

### 7. Nærtstående parter

	<b>2023/24</b>
	<b>tkr.</b>
Forvaltningshonorar	0
Management fee	0
Byggestyring	-800
Tilgodehavende	0
Gæld	0

### 8. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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