

Investeringselskabet ASK ApS

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. april 2024

Dirigent



Årsrapport 2023

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31.12	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Årsrapport 2023

Selskabsoplysninger

Selskab

Investeringselskabet ASK ApS
CVR-nr.: 33 37 82 11
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Karsten Kjellerup Kjeldsen
Jakob Folkenberg Eriksen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

Årsrapport 2023

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt at foretage anden virksomhed, der efter direktionens opfattelse er forenelig hermed.

Anpartskapitalen ejes 100% af Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -18,3 mio. kr. mod -18,4 mio. kr. i 2022. Det negative resultat skyldes primært at den urealiserede markedsværdiregulering på selskabets ejendomme udgjorde -24,9 mio. kr. mod -28,5 mio. kr. i 2022. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog med 14,2 mio. kr. mod 14,3 mio. kr. i 2022. Det ordinære driftsresultat før markedsværdiregulering er realiseret med 9,2 mio. kr. mod 10,5 mio. kr. i 2022 og ligger således lidt under forventningen for 2023.

Årets resultat for 2023 modsvarer et afkast på -6,2% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer, hvor afkastet i 2022 blev -6,0%.

Selskabets egenkapital blev reduceret med årets resultat på -18,3 mio. kr. og udgør herefter 176,3 mio. kr. ultimo 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets bolig- og erhvervsjendomme er værdiansat ved et afkastkrav på 4,00% ultimo 2023. Ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav udgør 4,00%, hvilket er en stigning på 0,375%-point i forhold til afkastkravet på 3,625% ultimo 2022. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2023 vil ejendommenes dagsværdi falde med 29,5 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2023 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 37,9 mio. kr.

Den forventede udvikling

Der forventes en drift og indtjening i 2024 og før værdireguleringer af investeringsejendomme på niveau med 2023.

Det forventes at ejendomsværdierne fortsat vil være præget af usikkerhed om rente- og inflationsudvikling, men det er samtidig forventningen værdierne vil være mere stabile i 2024 end tilfældet var i 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsrapport 2023

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Investeringselskabet ASK ApS.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2024

Direktionen:


Karsten Kjellerup Kjeldsen


Jakob Folkenberg Eriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet ASK ApS

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 Investeringsselskabet ASK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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 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 op-

Årsrapport 2023

stå 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. marts 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822


Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Årsrapport 2023

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	14.156	14.332
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.242	-3.263
Bruttoresultat		9.914	11.069
Administrationsomkostninger	4	-706	-600
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-24.889	-28.499
Resultat af primær drift		-15.681	-18.031
Andre finansielle indtægter		15	1
Andre finansielle omkostninger		-2.642	-330
Resultat før skat		-18.308	-18.360
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-18.308</u>	<u>-18.360</u>
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		-18.308	-18.360
		<u>-18.308</u>	<u>-18.360</u>

Årsrapport 2023

Balance pr. 31.12

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.

Note

2023

2022

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

5

269.254

294.143

Materielle anlægsaktiver i alt

269.254

294.143

Anlægsaktiver i alt

269.254

294.143

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos lejere

58

67

Andre tilgodehavender

180

92

Periodeafgrænsningsposter

10

6

Tilgodehavender i alt

249

166

Likvide beholdninger

1.831

542

Omsætningsaktiver i alt

2.080

708

Aktiver i alt

271.334

294.851

Årsrapport 2023

Balance pr. 31.12

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital	6	100	100
Overført overskud		176.197	194.506
Egenkapital i alt		<u>176.297</u>	<u>194.606</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.312	5.312
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.312</u>	<u>5.312</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Lejedesposita		4.846	4.731
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.846</u>	<u>4.731</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		79	226
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.104	89.443
Anden gæld		695	533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>84.879</u>	<u>90.201</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>89.724</u>	<u>94.933</u>
Passiver i alt		<u>271.334</u>	<u>294.851</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsrapport 2023

Egenkapitaloppgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2023	100	194.506	194.606
Overført af årets resultat		-18.308	-18.308
Egenkapital pr. 31.12.2023	<u>100</u>	<u>176.197</u>	<u>176.297</u>

Årsrapport 2023

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2022.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. 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

Selskabets bolig- og erhvervsejendomme er værdiansat ved et afkastkrav på 4,00% ultimo 2023. Ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav udgør 4,00%, hvilket er en stigning på 0,375%-point i forhold til afkastkravet på 3,625% ultimo 2022. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2023 vil ejendommenes dagsværdi falde med 29,5 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2023 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 37,9 mio. kr.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv. for regnskabsåret.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat og selskabsskat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Årsrapport 2023

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af det forventede driftsresultat fra de enkelte ejendomme.

Det forventede driftsresultat tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Minimum hvert 3 år foretages en ekstern vurdering med henblik på fastsættelse af ejendommens forrentningskrav. Forrentningskravet vurderes hvert år i forhold til markedsudviklingen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Øvrige poster i passiverne

Gæld til tilknyttede selskaber

Selskabets koncerninterne transaktioner, som alle ligger inden for selskabernes naturlige forretningsområder, sker på skriftligt grundlag og bliver indgået på markedsbaserede vilkår. Koncerninterne mellemværender forrentes med pengemarkedsrenten oprundet til nærmeste hele procent.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat males på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Årsrapport 2023

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme	2023	2022
Beboelse	13.691	13.895
Erhverv	465	437
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	14.156	14.332

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2023	2022
Driftsomkostninger	-2.450	-2.293
Vedligeholdelse ud over hensat	-1.792	-970
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	-4.242	-3.263

Note 4

Administrationsomkostninger	2023	2022
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-37	-36
Administrationshonorar, DEAS	-356	-332
Udlejningshonorar, DEAS	-22	-60
Øvrige administrationsomkostninger	-290	-173
Administrationsomkostninger i alt	-706	-600

Direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af Lærernes Pension

Note 5

Investeringsejendomme	2023	2022
Kostpris pr. 1.1.2023	199.163	199.163
Kostpris pr. 31.12.2023	199.163	199.163
Værdireguleringer pr. 1.1.2023	94.980	123.479
Værdiregulering i året	-24.889	-28.499
Værdiregulering pr. 31.12.2023	70.091	94.980
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	269.254	294.143

Selskabets investeringsejendom er en bolig-/erhvervsejendom på 8.348 m² beliggende på Amager.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet.

Den årlige gennemsnitlige leje udgør 1.738 kr./m².

Årsrapport 2023

Note 5 fortsat	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ejendommens afkastkrav	4,00%	3,63%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 194.170 t.kr.

Der er i 2023 anvendt ekstern vurdering ved værdiansættelsen af ejendommen.

Note 6

Virksomhedskapital

Anparterne ejes af Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab med hjemsted i Gentofte kommune.

Anparterne er udstedt i 100 stk. á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Note 7	Gæld i alt	Gæld i alt	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.1.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>efter 5 år</u>
Lejededposita	4.731	4.846	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.731</u>	<u>4.846</u>	<u>-</u>

Note 8

Eventualforpligtelser

Den afsatte udskudte skatteforpligtelse i balancen stammer fra overtagelsen af selskabet. Der afsættes ikke udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkast-beskatningsloven (PAL) i modervirksomheden.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	15.420	20.896

Note 9

Nærtstående parter

Selskabet har udover ledelsen følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup. Lærernes Pension, forsikringsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et lånemellemværende med Lærernes Pension, forsikringsaktieselskab og med Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab, som forrentes på markedsmæssige vilkår.