

Investeringselskabet ASK ApS

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. april 2021

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Direktion

Karsten Kjellerup Kjeldsen
Henrik Walther Mogensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 39,7 mio. kr. mod 31,7 mio. kr. i 2019. Det højere resultat skyldes udelukkende at den urealiserede markedsværdiregulering af selskabets ejendomme udgjorde +30,6 mio. kr. mod +22,3 mio. kr. i 2019, svarende til en ændring på +8,3 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog med 13,0 mio. kr. mod 13,2 mio. kr. i 2019. Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer er realiseret med 9,2 mio. kr. mod 9,4 mio. kr. i 2019. Resultatet er lavere end budgetteret for 2020. Faldet i lejeindtægter skyldes dels et marginalt lavere realiseret gennemsnitlig lejeniveau og dels højere tomgang i boliglejemålene. Omkostningsniveauet er lavere, da det ikke er præget af ekstraordinære omkostninger i forbindelse med 5-års-mangelgennemgang på ejendommen. Årets resultat for 2020 modsvarer et afkast på 12,7% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer, hvor afkastet i 2019 blev 11,1%.

Selskabets egenkapital blev forøget med årets resultat på 39,7 mio. kr. og udgør herefter 210,4 mio. kr. ultimo 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

I henhold § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser" kan det oplyses at selskabets bolig- og erhvervslejeindtægter er værdiansat ved et afkastkrav på 3,33% ultimo 2020. Ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 11, målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav udgør 3,33%, hvilket er et fald på 0,42%-point i forhold til afkastkravet på 3,75% ultimo 2019. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2020 vil ejendommenes dagsværdi falde med 42,5 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2020 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 57,5 mio. kr.

Den forventede udvikling

Der forventes en højere drift og indtjening i 2021 før ekstraordinære omkostninger. Det ordinære driftsresultat for 2021 (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 9,8 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ultimo januar 2020 indgik Regeringen en aftale populært kaldet "Blackstone-indgrebet" med et flertal i Folketinget. Aftalen omfatter initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme, der er opført før 1992 og omfattes af Boligreguleringslovens §5 stk. 2. Selskabet besidder udelukkende nyere ejendomme, der er opført indenfor de seneste 15 år og vurderer ikke at indgrebet har indflydelse på markedsværdien af selskabets ejendomme, medmindre at ejendomsmarkedet i sin helhed bliver påvirket heraf. Det vurderes dog ikke særligt sandsynligt.

Anpartskapitalen ejes 100% af Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab og investeringsselskabet er søsterselskab til Investeringsselskabet BIRK Aps., der ejer den anden del af bolig- og erhvervslejeindtægterne i Krimsvej-området på Amager.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. april 2021

Direktionen:


Karsten Kjellerup Kjeldsen


Henrik Walther Mogensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringselskabet ASK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet ASK ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse krav. 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. Fejlinformation 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 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 revisionshandling 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 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.

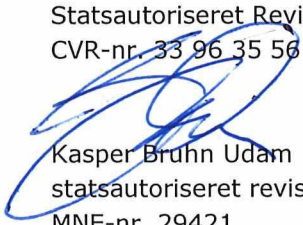
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. april 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2020

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	13.013	13.221
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-3.019	-2.713
Bruttoresultat		9.994	10.508
Administrationsomkostninger	4	-826	-1.087
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	30.579	22.329
Resultat af primær drift		39.747	31.750
Finansielle poster (netto)		-4	-8
Resultat før skat		39.743	31.742
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>39.743</u>	<u>31.742</u>
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		39.743	31.742
		<u>39.743</u>	<u>31.742</u>

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.

Note

2020

2019

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

5

328.927

298.348

Materielle anlægsaktiver i alt

328.927

298.348

Anlægsaktiver i alt

328.927

298.348

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos lejere

77

90

Andre tilgodehavender

122

44

Periodeafgrænsningsposter

11

8

Tilgodehavender i alt

211

142

Likvide beholdninger

626

672

Omsætningsaktiver i alt

837

814

Aktiver i alt

329.764

299.162

Balance pr. 31.12.2020

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	6	100	100
Overført resultat		210.296	170.553
Egenkapital i alt		<u>210.396</u>	<u>170.653</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		5.312	5.312
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.312</u>	<u>5.312</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Lejededposita		4.566	4.652
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.566</u>	<u>4.652</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		214	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		108.807	118.144
Anden gæld		468	400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>109.489</u>	<u>118.545</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>114.056</u>	<u>123.197</u>
Passiver i alt		<u>329.764</u>	<u>299.162</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsrapport 2020

Egenkapitaloppgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2020	100	170.553	170.653
Overført af årets resultat		39.743	39.743
Egenkapital pr. 31.12.2020	<u>100</u>	<u>210.296</u>	<u>210.396</u>

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

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 regskabspost 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.

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.

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.

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende 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 de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme 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 jf. foranstående.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige poster i aktiverne

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

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.

Anden Gæld

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

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

Note 2

Lejeindtægter, investerings ejendomme

	2020	2019
Beboelse	12.692	12.820
Erhverv	321	402
Lejeindtægter, investerings ejendomme i alt	13.013	13.221

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2020	2019
Driftsomkostninger	-2.151	-2.270
Vedligeholdelse ud over hensat	-868	-443
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	-3.019	-2.713

Note 4

Administrationsomkostninger

	2020	2019
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-34	-34
Administrationshonorar, DEAS	-325	-323
Udlejningshonorar, DEAS	-22	-22
Øvrige administrationsomkostninger	-444	-708
Administrationsomkostninger i alt	-826	-1.087

Direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Note 5

Investeringssejendomme

	2020	2019
Kostpris pr. 1.1.2020	199.163	199.163
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.2020	199.163	199.163
Værdireguleringer pr. 1.1.2020	99.185	76.856
Værdiregulering i året	30.579	22.329
Værdiregulering pr. 31.12.2020	129.764	99.185
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	328.927	298.348

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

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

Den årlige gennemsnitlige leje udgør 1.684 kr./m².

	2020	2019
Ejendommens afkastkrav	3,33%	3,75%

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

Der er i 2020 anvendt ekstern vurdering ved værdiansættelsen af ejendommen.

Note 6

Selskabskapital

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

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2020	Gæld i alt 31.12.2020	Restgæld efter 5 år
Lejededposita	4.652	4.566	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.652	4.566	-

Note 8

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A/S Hotel Frederiksdal som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

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.

	2020	2019
Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	28.548	21.821

Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på

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.