

ÅRSRAPPORT 1. januar – 31. december 2024

Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. april 2025

Dirigent

Karsten Kjellerup Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31.12	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab
CVR-nr.: 28 88 75 15
Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Karsten Kjellerup Kjeldsen, formand
Carsten Gjede
Morten Malle

Direktion

Jakob Folkenberg Eriksen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	140.583	133.204	116.753	89.629	85.867
Resultat af primær drift	163.472	-275.666	-25.211	131.737	237.729
Resultat af finansielle poster	-35.331	-23.358	-1.211	0	1
Årets resultat	139.039	-435.759	-69.339	130.665	332.475
Investering i materielle anlægsaktiver	291.777	213.270	411.296	228.643	27.947
Egenkapital	3.802.284	2.485.775	2.921.534	2.990.873	2.860.208
Balancesum	3.896.069	3.506.511	3.298.510	3.030.717	2.893.460
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,6	-9,8	-0,9	5,5	11,0
Ejendomsinvesteringsgrad	79,7	77,8	87,2	84,6	77,9
Egenkapitalandel	97,6	70,9	88,6	98,7	98,9
Egenkapitalens forrentning	4,4	-16,1	-2,3	4,5	12,3

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Aktiekapitalen ejes 100% af Lærernes Pension Forsikringsaktieselskab. Ejendomskoncernen består af moderselskabet, Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab, og de fire 100%-ejede selskaber, Investeringselskabet ASK ApS, Investeringselskabet BIRK ApS, P/S Stigsborg H3 og P/S Stigsborg H4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 139,0 mio. kr. mod -435,83 mio. kr. i 2023. Resultatet i 2024 skyldes primært at den urealiserede markedsværdiregulering på selskabets ejendomme udgjorde 83,9 mio. kr. mod -360,5 mio. kr. i 2023, svarende til en ændring på 444,4 mio. kr. og resultatet for datterselskaber udgjorde 10,9 mio. kr. mod -136,7 mio. kr. i 2023 eller en ændring på 147,6 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog i 2024 med 140,6 mio. kr. mod 133,2 mio. kr. i 2023. Stigningen skyldes primært et lavere tomgangsniveau.

Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer for 2024 på 79,6 mio.kr. blev lidt lavere end forventet. Det skyldes flere faktorer såsom højere ejendomsskatter end forventet samt ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver på enkelte ejendomme med højere udgifter til vedligeholdelse og konsulenter til følge. Årets resultat af den primære drift for 2024 modsvarer et afkast på 5,6% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer i selskabet. Afkastet vurderes som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital forøges med årets resultat på 139,0 mio. kr. og udgør herefter 3.802,3 mio. kr. ultimo 2024

Usikkerhed ved indregning og måling

Udarbejdelsen af årsregnskabet forudsætter, at ledelsen foretager skøn og vurderinger. Den største usikkerhed vedrører fastsættelsen af afkastkravene på budgetterede driftsresultater til investeringsejendomme. De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for markedskonforme og ansvarlige.

Koncernens bolig- og erhvervsjendomme er værdiansat ved et afkastkrav i intervallet 4,06%-4,63% ultimo 2024 med et vægtet afkastkrav på 4,40%.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2024 vil ejendommenes dagsværdi falde med 254,1 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2024 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi på 320,0 mio. kr.

Den forventede udvikling

Forventningen til det ordinære driftsresultat for 2025 i koncernen (før markedsværdireguleringer) er, at det vil være på niveau med 2024. Resultatet kan dog forventes at stige i takt med, at selskabet potentielt opnår yderligere ejendomserhvervelser i løbet af året, hvilket vil bidrage positivt til koncernens vækst.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2025

Direktionen:

Jakob Folkenberg Eriksen

Hellerup, den 20. marts 2025

Bestyrelsen:

Karsten Kjellerup Kjeldsen
Formand

Carsten Gjede

Morten Malle

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab

Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 revisoreres 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 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 regnskabet.

Årsrapport 2024

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen 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.

Hellerup, den 20. marts 2025
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2024	2023
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	140.583	133.204
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-40.990	-33.609
Bruttoresultat		99.593	99.595
Administrationsomkostninger	4	-20.011	-14.751
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	83.889	-360.510
Resultat af primær drift		163.472	-275.666
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	10.898	-136.735
Andre finansielle indtægter		210	229
Andre finansielle omkostninger		-35.541	-23.588
Årets resultat	7	139.039	-435.759

Balance pr. 31.12

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	2024	2023
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		3.105.218	2.729.552
Materielle anlægsaktiver i alt	5	3.105.218	2.729.552
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		765.653	754.755
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	765.653	754.755
Anlægsaktiver i alt		3.870.872	3.484.307
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		18	388
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		11.357	15.140
Andre tilgodehavender		9.230	6.057
Periodeafgrænsningsposter		1	0
Tilgodehavender i alt		20.606	21.585
Likvide beholdninger		4.591	619
Omsætningsaktiver i alt		25.198	22.204
Aktiver i alt		3.896.069	3.506.511

Balance pr. 31.12

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Virksomhedskapital	7	42.000	28.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		202.940	192.042
Overført overskud		3.557.344	2.265.233
Egenkapital i alt		3.802.284	2.485.775
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedeposita		49.376	44.534
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	49.376	44.534
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		2.307	3
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.829	950.176
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.274	26.023
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.409	976.202
Gældsforpligtelser i alt		93.785	1.020.736
Passiver i alt		3.896.069	3.506.511
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2024	28.500	192.042	2.265.233	2.485.775
Kapitalforhøjelse	13.500		1.163.970	1.177.470
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.898	-10.898	0
Overført af årets resultat			139.039	139.039
Egenkapital pr. 31.12.2024	42.000	202.940	3.557.344	3.802.284

Pengestrømsopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årets resultat	139.039	-435.759
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	-10.898	136.735
Værdireguleringer ejendomme	-83.889	360.510
Renteindtægter	-210	-229
Renteomkostninger	35.541	23.588
Ændring i tilgodehavende hos lejere	370	-90
Ændring i andre tilgodehavender	-3.172	-1.052
Ændring i modtagne forudbetalinger fra lejere	2.304	3
Ændring i anden gæld	-2.749	15.811
Ændring i periodeafgrænsninger (aktiver)	-1	226
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	76.335	99.743
Renteindbetalinger	210	229
Renteudbetalinger	-35.541	-23.588
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	41.003	76.384
	<hr/>	<hr/>
Køb af ejendomme	-291.777	-213.270
Køb af finansielle aktiver	0	-479.720
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-291.777	-692.990
	<hr/>	<hr/>
Ændring i lejedeponita	4.842	532
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	246.121	627.414
Ændring i tilgodehavende tilknyttede virksomheder	3.783	-10.721
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	254.747	617.226
	<hr/>	<hr/>
Ændring i likvider	3.973	619
Likvider 1. januar	619	0
	<hr/>	<hr/>
Likvider 31. december	4.591	619

Noter

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2023.

Årsrapporten for Lærerens Pension, ejendomsaktieselskab omfatter alene regnskabet for moderselskabet Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab. Der udarbejdes koncernregnskab for det ultimative moderselskab Lærernes Pension, forsikringsaktieselskab.

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.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Udarbejdelsen af årsregnskabet forudsætter, at ledelsen foretager skøn og vurderinger. Den største usikkerhed vedrører fastsættelsen af afkastkravene på budgetterede driftsresultater til investeringsejendomme. De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for markedskonforme og ansvarlige.

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder beregnes efter den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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 ejendoms-selskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver.

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

Balance

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.

For ejendomme under opførelse, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgående omkostninger eller en forventet nettorealisation sværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity-metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapital til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Øvrige poster i aktiverne

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer, og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Årsrapport 2024

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med "Recommendations & Ratios" udstedt af Finansforeningen beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. Materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsjendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsrapport 2024

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	2024	2023
Beboelse	136.950	129.491
Erhverv	3.633	3.713
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	140.583	133.204

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2024	2023
Driftsomkostninger	-29.846	-26.022
Vedligeholdelse ud over hensat	-10.263	-6.830
Vedligeholdelse, indvendig	-881	-756
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	-40.990	-33.609

Note 4

Administrationsomkostninger

	2024	2023
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-594	-496
Ejendomsadministration, DEAS	-5.340	-4.948
Lovpligtig revision	-33	-66
Øvrige administrationsomkostninger	-14.045	-9.241
Administrationsomkostninger i alt	-20.011	-14.751

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Note 5

Materielle anlægsaktiver

	2024	2023
Kostpris pr. 1.1.2024	2.587.352	2.374.082
Tilgang	291.777	213.270
Kostpris pr. 31.12.2024	2.879.129	2.587.352
Værdireguleringer pr. 1.1.2024	142.200	502.710
Værdiregulering i året	83.889	-360.510
Værdiregulering pr. 31.12.2024	226.089	142.200
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	3.105.218	2.729.552
Afkastprocenter:		
Vægtet gennemsnit	4,40	4,28
Højeste	4,63	4,72
Laveste	4,06	4,00

Årsrapport 2024

Note 5 (fortsat)

Ejendom	Beliggenhed	Type	lejemål/e rhverv	Areal	Leje pr km	Afkast- procent	Ekstern vurdering
Hekla Husene	København S	Bolig	129	11.639	1.768	4,06%	2023
Emiliedalen	Højbjerg	Bolig	90	8.781	1.334	4,38%	2024
Kalmerparken	Århus N	Bolig	76	4.646	1.437	4,50%	2024
Jacobsens have	Valby	Bolig/erhverv	114/8	14.047	1.664	4,25%	2022
Østeraparken	Aalborg	Bolig	200	14.279	1.337	4,63%	2024
Nørresundby Havnefront I	Nørresundby	Bolig	70	5.393	1.428	4,57%	2023
Nørresundby Havnefront II	Nørresundby	Bolig	46	4.018	1.240	4,63%	2024
Nørresundby Havnefront III	Nørresundby	Bolig	28	1.984	1.225	4,63%	2024
Bækkelindshusene	Risskov	Bolig	67	3.867	1.604	4,38%	2024
Bakkehusene	Risskov	Bolig	68	6.539	1.533	4,38%	2024
Skovhusene Nord	Risskov	Bolig	116	9.751	1.696	4,32%	2022
Bindesebøll husene	Risskov	Bolig	84	8.148	1.608	4,32%	2022

Tomgangen for porteføljens boliger udgjorde pr. 31. december 2024 1%. For erhverv var tomgang pr. 31. december 2024 33,3%
Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 3.985.961 t.kr.

Note 6

Resultat tilknyttede virksomheder

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Investeringsselskabet ASK ApS	-3.994	-18.308
Investeringsselskabet BIRK ApS	-3.428	-23.130
P/S Stigsborg H4	6.913	-46.315
P/S Stigsborg H3	11.407	-48.982
Resultat tilknyttede virksomheder i alt	<u>10.898</u>	<u>-136.735</u>

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kostpris pr. 1.1.2024	562.713	82.994
Tilgang i året	0	479.720
Kostpris pr. 31.12.2024	<u>562.713</u>	<u>562.713</u>
Værdiregulering pr. 1.1.2024	192.042	328.777
Årets resultat efter skat	10.898	-136.735
Værdiregulering pr. 31.12.2024	202.940	192.042
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	<u>765.653</u>	<u>754.755</u>

Note 7

Årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Der foreslås disponeret således:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.898	-136.735
Overført til overført resultat	128.141	-299.024
	<u>139.039</u>	<u>-435.759</u>

Årsrapport 2024

Note 8

Virksomhedskapital

Aktierne er udstedt i 1 stk. á 42.000 t. kr.

Ud over kapitaludvidelsen i år på nominelt 13.500 t. kr. har der ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Lærernes Pension Forskringsaktieselskab med hjemsted i Gentofte kommune.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 9

Langfristede gældsforpligtelser

Lejedesposita

Langfristede gældsforpligtelser i alt

Der er ingen restgæld efter 5 år

	Gæld i alt 1.1.2024	Gæld i alt 31.12.2024	Afdrag første år
Lejedesposita	44.534	49.376	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.534	49.376	-

Note 10

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat 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.

	2024	2023
Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	49.740	31.284

Note 11

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Lærernes Pension Forskringsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Lærernes Pension Forskringsaktieselskab.

Renten af mellemværendet indgår i 2024 med en omkostning på -35.525 t. kr. mod en omkostning på -23.588 t. kr. i 2023.

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttede virksomheder:

Investeringselskabet ASK ApS
Investeringselskabet BIRK ApS
P/S Stigsborg H4
P/S Stigsborg H3