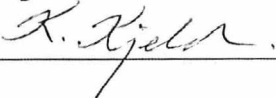


Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. april 2021

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2020	8
Balance pr. 31.12.2020	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
Gordon Ørskov Madsen
Morten Malle

Direktion

Henrik Walther Mogensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

Årsrapport 2020

Hoved- og nøgletal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	85.867	86.718	63.198	55.363	45.934
Resultat af primær drift	237.729	62.115	57.696	191.811	122.887
Resultat af finansielle poster	1	2	0	1	-7
Årets resultat	332.475	128.889	43.612	299.628	185.312
Investering i materielle anlægsaktiver	27.947	106.070	551.612	138.861	185.285
Egenkapital	2.860.208	2.527.733	1.472.974	1.429.362	1.129.734
Balancesum	2.893.460	2.560.461	2.326.981	1.771.541	1.372.387
Nøgletal i %					
Afkastgrad	10,9	3,0	3,3	14,6	11,9
Ejendomsinvesteringsgrad	77,9	81,5	87,1	82,3	85,0
Egenkapitalandel	98,9	98,7	63,3	80,7	82,3
Egenkapitalens forrentning	12,3	6,4	3,0	23,4	15,4

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 332,5 mio. kr. mod 128,9 mio. kr. i 2019. Det højere resultat skyldes overvejende, at den urealiserede markedsværdiregulering af koncernens ejendomme udgjorde +236,4 mio. kr. mod +24,7 mio. kr. i 2019, svarende til en ændring på +211,7 mio. kr. Den realiserede avance på frasalg udgjorde 19,4 mio. kr. mod 23,1 mio. kr. i 2019. Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer og datterselskaber er realiseret med 57,2 mio. kr. mod 60,5 mio. kr. i 2019 og tilsvarende på koncernbasis blev det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer realiseret med 76,7 mio. kr. mod 81,0 mio. kr. i 2019. Årets resultat for 2020 modsvarer et afkast på 15,3% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer, hvor afkastet i 2019 blev 6%.

Selskabets egenkapital blev forøget med årets resultat på 332,5 mio. kr. og udgør herefter 2.860,2 mio. kr. ultimo 2020. Opbygningen af selskabets portefølje af ejendomme sker via udlån (mellemlægning) fra moderselskabet i forsikringskoncernen, der bliver nedbragt løbende med det ordinære driftsresultat og ved passende lejligheder i form af tilførsel af egenkapital i forbindelse med tegning af aktiekapital. Mellemlægningen med moderselskabet udgør et tilgodehavende på 174,4 mio. kr. ultimo 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

I henhold § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser" kan det oplyses at moderselskabets bolig- og erhvervsjendomme er værdiansat ved et afkastkrav i intervallet 3,25%-4,38% ultimo 2020 med et vægtet afkastkrav på 3,68%. Projektejendomme under opførelse eller projektering er bogført til anskaffelsesværdi incl. rådgiveromkostninger. To bolig- og erhvervsjendomme i koncernen er blevet eksternt vurderet af ejendomsmæglerfirmaet Colliers International som følge den sædvanlige 3-års turnus for ekstern summarisk markedsværdiurdering. Det drejer sig om ejendommene på Amager hhv. Hekla Husene, Kbh. S I og Amager Strandpark, Område I (ASK) og Område II+III (BIRK). Koncernens ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 11, målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør ultimo 2020 3,57% og 3,68% i moderselskabet, hvilket udgør et fald i afkastkravet på hhv. 0,38%-point i koncernen og et fald i afkastkravet på 0,37%-point i moderselskabet i forhold afkastkravet ultimo 2019.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2020 vil ejendommenes dagsværdi på koncernbasis falde med 324,5 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2020 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 430,0 mio. kr.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2020 vil ejendommenes dagsværdi i moderselskabet falde med 231,4 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2020 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 304,0 mio. kr.

Den forventede udvikling

Det ordinære driftsresultat for 2021 for koncernen (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 85,8 mio. kr. excl. afleverede ejendomsprojekter i efteråret 2021. Der er ikke taget hensyn til evt. ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger eller forøgede omkostninger i forbindelse med opfølgning på 5-års-mangelgennemgang på koncernens ejendomme.

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.

Årsrapport 2020

Aktiekapitalen ejes 100% af Lærernes Pension Forsikringsaktieselskab. Ejendomskoncernen består af moderselskabet, Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab, og de to 100%-ejede anpartsselskaber, nemlig Investeringselskabet ASK ApS. og Investeringselskabet BIRK ApS.

Årsrapport 2020

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

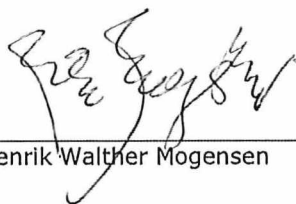
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. april 2021

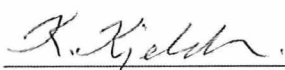
Direktionen:



Henrik Walther Mogensen

Hellerup, den 9. april 2021

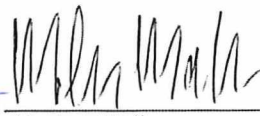
Bestyrelsen:



Karsten Kjellerup Kjeldsen
Formand



Gordon Ørskov Madsen



Morten Malle

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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 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

Årsrapport 2020

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 revisionsbehandlinger, 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 Udām
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 29421

Årsrapport 2020

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2020

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	85.867	86.718
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-21.450	-18.331
Bruttoresultat		<u>64.417</u>	<u>68.387</u>
Administrationsomkostninger	4	-7.209	-7.883
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	161.104	-21.490
Resultat ved ejendomssalg		<u>19.417</u>	<u>23.102</u>
Resultat af primær drift		<u>237.729</u>	<u>62.115</u>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	94.745	66.772
Finansielle poster (netto)		<u>1</u>	<u>2</u>
Årets resultat	7	<u>332.475</u>	<u>128.889</u>
Der foreslås disponeret således:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		94.745	66.772
Overført til overført resultat		<u>237.730</u>	<u>62.117</u>
		<u>332.475</u>	<u>128.889</u>

Årsrapport 2020

Balance pr. 31.12.2020

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.255.080	2.087.061
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>2.255.080</u>	<u>2.087.061</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		455.749	361.004
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	<u>455.749</u>	<u>361.004</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.710.829</u>	<u>2.448.066</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		424	3.368
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		174.448	101.979
Andre tilgodehavender		6.399	6.707
Periodeafgrænsningsposter		1.360	342
Tilgodehavender i alt		<u>182.631</u>	<u>112.395</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>182.631</u>	<u>112.395</u>
Aktiver i alt		<u>2.893.460</u>	<u>2.560.461</u>

Årsrapport 2020

Balance pr. 31.12.2020

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
Selskabskapital	8	28.500	28.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		372.755	278.011
Overført resultat		2.458.952	2.221.222
Egenkapital i alt		<u>2.860.208</u>	<u>2.527.733</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		28.397	28.770
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	<u>28.397</u>	<u>28.770</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	585
Anden gæld		4.856	3.373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.856</u>	<u>3.958</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.252</u>	<u>32.728</u>
Passiver i alt			
<u>2.893.460</u>		<u>2.560.461</u>	
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

Årsrapport 2020

Egenkapitaloppgørelse Alle beløb i tusinde kr.	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2020	28.500	278.011	2.221.222	2.527.733
Emission				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		94.745	-94.745	0
Overført af årets resultat			332.475	332.475
Egenkapital pr. 31.12.2020	28.500	372.755	2.458.952	2.860.208

Årsrapport 2020

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2020	2019
Årets resultat	332.475	128.889
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	-94.745	-66.772
Værdireguleringer ejendomme	-161.104	21.490
Avance ved ejendomssalg	-19.417	-23.102
Renteindtægter	-1	-2
Tilgode lejere	2.944	-2.261
Andre tilgodehavender	308	-5.923
Modtagne forudbetalinger fra lejere	-585	585
Anden gæld	1.483	954
Periodeafgrænsninger (aktiver)	-1.019	-187
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	60.339	53.672
Renteindbetalinger	1	2
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	60.340	53.674
	<hr/>	<hr/>
Køb af ejendomme	-27.947	-106.070
Salg af ejendomme	40.450	46.902
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	12.502	-59.167
	<hr/>	<hr/>
Ændring i lejede deposita	-373	2.580
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	-825.398
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	-72.469	-97.559
Emission i året	0	11.000
Emission i året	0	914.870
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-72.842	5.493
	<hr/>	<hr/>
Ændring i likvider	0	0
Likvider 1. januar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvider 31. december	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 2019.

Årsrapporten for Lærernes pensions, ejendomsselskab omfatter alene regnskabet for moderselskabet Lærernes Pensions, ejendomsselskab. 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 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.

Årsrapport 2020

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

Investeringsejendomme

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

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

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.

Årsrapport 2020

Pengestrømsopgørelsen

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

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, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med "Anbefalinger & Nøgletal 2015" udstedt af Den Danske Finansanalytikerforening beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
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 2020

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beboelse	82.725	82.859
Erhverv	3.142	3.859
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>85.867</u>	<u>86.718</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Driftsomkostninger	-16.875	-15.033
Vedligeholdelse ud over hensat	-3.939	-2.991
Vedligeholdelse, indvendig	-635	-307
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>-21.450</u>	<u>-18.331</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-57	-56
Ejendomsadministration, DEAS	-3.066	-2.919
Lovpligtig revision	-31	-31
Øvrige administrationsomkostninger	-4.054	-4.877
Administrationsomkostninger i alt	<u>-7.209</u>	<u>-7.883</u>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Årsrapport 2020

Note 5

Materielle anlægsaktiver

	2020	2019
Kostpris pr. 1.1.2020	1.727.229	1.644.959
Tilgang	27.947	106.070
Afgang	-21.033	-23.800
Kostpris pr. 31.12.2020	1.734.143	1.727.229
Værdireguleringer pr. 1.1.2020	359.833	381.323
Værdiregulering i året	161.104	-21.490
Værdiregulering pr. 31.12.2020	520.937	359.833
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	2.255.080	2.087.061
Afkastprocenter:		
Vægtet gennemsnit	3,68	4,05
Højeste	4,38	4,63
Laveste	3,25	3,65

Ejendom	Beliggenhed	Type	Areal	Ekstern vurdering
Hekla Husene	København S	Bolig	14.403 m2	2020
Emiliedalen	Højbjerg	Bolig	8.781 m2	2018
Kalmarparken	Århus N	Bolig	4.646 m2	2018
Jacobsens Have	Valby	Bolig/erhverv	13.998 m2	2019
Østeråparken	Aalborg	Bolig	14.284 m2	2018
Nørresundby Havnefront	Nørresundby	Bolig	11.395 m2	2019

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.369.917 t.kr.

Note 6

Resultat tilknyttede virksomheder

	2020	2019
Investeringsvirksomheden ASK	39.743	31.742
Investeringsvirksomheden BIRK	55.002	35.029
Resultat tilknyttede virksomheder i alt	94.745	66.772

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	2020	2019
Kostpris pr. 1.1.2020	82.994	82.994
Kostpris pr. 31.12.2020	82.994	82.994
Værdiregulering pr. 1.1.2020	278.011	211.239
Årets resultat efter skat	94.745	66.772
Værdiregulering pr. 31.12.2020	372.755	278.011
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	455.749	361.004

Årsrapport 2020

Note 7

Årets resultat

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode

94.745

66.772

Overført til overført resultat

237.730

62.117

Årets resultat i alt

332.475

128.889

Note 8

Selskabskapital

Aktierne er udstedt i 1 stk. á 28.500 t. kr.

Ud over kapitaludvidelsen i 2019 på 11.000 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

28.770

28.397

-

Langfristede gældsforpligtelser i alt

28.770

28.397

-

Der er ingen restgæld efter 5 år

Note 10

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A/S Hotel Frederiksdal som administrationselskab. 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.

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden.

2020

2019

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

114.606

79.163

Årsrapport 2020

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 2020 med en omkostning på 0 t. kr. mod en omkostning på 0 t. kr. i 2019.

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttet virksomhed:

Investeringselskabet Ask ApS

Investeringselskabet Birk ApS

Selskabet har forrentede lånemellemværender med tilknyttede virksomheder, som forrentes på markedsmæssige vilkår.