

Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. april 2023

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Bestyrelse

Karsten Kjellerup Kjeldsen, formand
Carsten Gjede
Morten Malle

Direktion

Henrik Walther Mogensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

Årsrapport 2022

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	116.753	89.629	85.867	86.718	63.198
Resultat af primær drift	-25.211	131.737	237.729	62.115	57.696
Resultat af finansielle poster	-1.221	0	1	2	0
Årets resultat	-69.339	130.665	332.475	128.889	43.612
Investering i materielle anlægsaktiver	411.296	228.643	27.947	106.070	551.612
Egenkapital	2.921.534	2.990.873	2.860.208	2.527.733	1.472.974
Balancesum	3.298.510	3.030.717	2.893.460	2.560.461	2.326.981
Nøgletal i %					
Afkastgrad	-0,9	5,5	10,9	3,0	3,3
Ejendomsinvesteringsgrad	87,2	84,6	77,9	81,5	87,1
Egenkapitalandel	88,6	98,7	98,9	98,7	63,3
Egenkapitalens forrentning	-2,3	4,5	12,3	6,4	3,0

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 -69,3 mio. kr. mod 130,7 mio. kr. i 2021. Det lavere resultat skyldes primært at den urealiserede markedsværdiregulering på selskabets ejendomme udgjorde -97,0 mio. kr. mod +78,8 mio. kr. i 2021, svarende til en ændring på -175,8 mio. kr. og resultatet for datterselskaber udgjorde -42,9 mio. kr. mod -1,1 mio. kr. i 2021 eller en ændring på -41,8 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog med 116,8 mio. kr. mod 89,6 mio. kr. i 2021, hvor stigningen kan henføres til faldende tomgang over året og aflevering af to nye ejendomme Skovhusene Nord og Bindsbøllhusene i Risskov i 2. og 3. kvartal 2022. Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer og datterselskaber er realiseret med 71,8 mio. kr. mod 52,9 mio. kr. i 2021. Resultatet er væsentligt lavere end det budgetterede resultat på 77,9 mio. kr. for 2022 grundet ekstraordinære omkostninger til idriftsættelse og højere tomgang end forventet på nye ejendomme i niveauet 7,4 mio. kr., mens lejeindtægterne på øvrige ejendomme var højere grundet nedbringelse af tomgang hen over året. Årets resultat for 2022 modsvarer et afkast på -2,0% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer i koncernen, hvor afkastet i 2021 blev +4,3%.

Selskabets egenkapital blev reduceret med årets resultat på -69,3 mio. kr. og udgør herefter 2.921,5 mio. kr. ultimo 2022.

Usikkerhed ved indregning og måling

I henhold til §95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser" kan det oplyses at moderselskabets bolig- og erhvervslejeindtægter er værdiansat ved et afkastkrav i intervallet 3,50%-4,13% ultimo 2022 med et vægtet afkastkrav på 3,87%. Projektejendomme under projektering eller under opførelse er bogført til anskaffelsesværdi incl. rådgiveromkostninger. Tre boligejendomme i koncernen er blevet eksternt vurderet af ejendomsmæglerfirmaet Colliers International Danmark som følge af dels afleveringer året og dels den sædvanlige 3-års-turnus for eksternt summarisk markedsværdiudvurdering. Det drejer sig de to nye ejendomme i Risskov, Skovhusene Nord og Bindsbøllhusene samt én ejendom i Valby, Jacobsens Have. Koncernens ejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 15 målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Det anvendte gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,83% i koncernen og 3,87% i moderselskabet, hvilket er en stigning på 0,25%-point i koncernen i forhold til afkastkravet ultimo 2021 og tilsvarende en stigning på 0,25%-point i moderselskabet i forhold til afkastkravet på 3,63% ultimo 2021.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2022 vil ejendommenes dagsværdi på koncernbasis falde med 381,1 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2022 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 495,7 mio. kr.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2022 vil ejendommenes dagsværdi i moderselskabet falde med 306,1 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2022 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 396,7 mio. kr.

Den forventede udvikling

Det ordinære driftsresultat for 2023 i koncernen (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 143,5 mio. kr. incl. de afleverede boligejendomme i 2023. Tilsvarende forventes det ordinære driftsresultat for 2023 i moderselskabet (før markedsværdireguleringer) i niveauet 109,2 mio. kr.

Der er ikke taget hensyn til ekstraordinære idriftsættelsesomkostninger for nye afleverede ejendomme 1. halvår 2023 eller 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.

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

Redegørelse om samfundsansvar

Der henvises til Rapport for Samfundsansvar for koncernens moderselskab Lærernes Pension Forsikringsaktieselskab.

Redegørelse om opfyldelse af måltal for det underrepræsenteret køn

Redegørelse fremgår af ledelsesberetning for koncernens moderselskab Lærernes Pension Forsikringsaktieselskab.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. april 2023

Direktionen:



Henrik Walther Mogensen

Hellerup, den 11. april 2023

Bestyrelsen:



Karsten Kjellerup Kjeldsen
Formand



Carsten Gjeds



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 2022 – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

Årsrapport 2022

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.

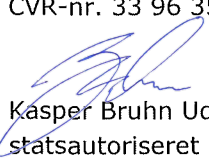
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 29421

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2022

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2022	2021
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	116.753	89.629
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-29.375	-24.377
Bruttoresultat		87.378	65.252
Administrationsomkostninger	4	-15.558	-12.319
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-97.031	78.804
Resultat af primær drift		-25.211	131.737
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-42.906	-1.073
Finansielle poster (netto)		-1.221	0
Årets resultat	7	-69.339	130.665
Der foreslås disponeret således:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-42.906	-1.073
Overført til overført resultat		-26.433	131.738
		-69.339	130.665

Balance pr. 31.12.2022

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.876.792	2.562.527
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.876.792	2.562.527
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		411.771	454.677
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	411.771	454.677
Anlægsaktiver i alt		3.288.563	3.017.204
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		298	271
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.420	7.764
Andre tilgodehavender		5.004	5.478
Periodeafgrænsningsposter		226	0
Tilgodehavender i alt		9.947	13.513
Omsætningsaktiver i alt		9.947	13.513
Aktiver i alt		3.298.510	3.030.717

Balance pr. 31.12.2022

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	2022	2021
Egenkapital			
Selskabskapital	8	28.500	28.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		328.777	371.683
Overført resultat		2.564.257	2.590.690
Egenkapital i alt		2.921.534	2.990.873
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededposita		44.001	34.097
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	44.001	34.097
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		322.762	0
Anden gæld		10.212	5.747
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		332.974	5.747
Gældsforpligtelser i alt		376.976	39.844
Passiver i alt		3.298.510	3.030.717
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

Årsrapport 2022

Egenkapitaloppgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivning</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2022	28.500	371.683	2.590.690	2.990.873
Emission				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-42.906		-42.906
Overført af årets resultat			-26.433	-26.433
Egenkapital pr. 31.12.2022	<u>28.500</u>	<u>328.777</u>	<u>2.564.257</u>	<u>2.921.534</u>

Årsrapport 2022

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2022	2021
Årets resultat	-69.339	130.665
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	42.906	1.073
Værdireguleringer ejendomme	97.031	-78.804
Tilgode lejere	-27	152
Andre tilgodehavender	474	921
Anden gæld	4.465	891
Periodeafgrænsninger (aktiver)	-225	1.360
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	75.285	56.258
Pengestrømme fra driftsaktivitet	75.285	56.258
Køb af ejendomme	-411.296	-228.643
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-411.296	-228.643
Ændring i lejede deposita	9.904	5.701
Gæld til tilknyttede virksomheder	322.762	0
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	3.344	166.684
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	336.010	172.385
Ændring i likvider	0	0
Likvider 1. januar	0	0
Likvider 31. december	0	0

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 2021.

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.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat 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 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.

For ejendomme under opførelse, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgående omkostninger eller en lavere nettorealisationsværdi.

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 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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift,

Årsrapport 2022

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	$\frac{\text{Investeringssejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	2022	2021
Beboelse	112.468	86.544
Erhverv	4.285	3.085
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	116.753	89.629

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2022	2021
Driftsomkostninger	-22.203	-19.020
Vedligeholdelse ud over hensat	-6.628	-4.602
Vedligeholdelse, indvendig	-544	-755
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	-29.375	-24.377

Note 4

Administrationsomkostninger

	2022	2021
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-59	-58
Ejendomsadministration, DEAS	-4.368	-3.484
Lovpligtig revision	-65	-31
Øvrige administrationsomkostninger	-11.066	-8.746
Administrationsomkostninger i alt	-15.558	-12.319

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Årsrapport 2022

Note 5

Materielle anlægsaktiver

	2022	2021
Kostpris pr. 1.1.2022	1.962.786	1.734.143
Tilgang	411.296	228.643
Kostpris pr. 31.12.2022	2.374.082	1.962.786
Værdireguleringer pr. 1.1.2022	599.741	520.937
Værdiregulering i året	-97.031	78.804
Værdiregulering pr. 31.12.2022	502.710	599.741
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	2.876.792	2.562.527
Afkastprocenter:		
Vægtet gennemsnit	3,87	3,63
Højeste	4,13	4,13
Laveste	3,50	3,25

Ejendom	Beliggenhed	Type	Areal	Ekstern vurdering
Hekla Husene	København S	Bolig	14.403 m2	2020
Emiliedalen	Højbjerg	Bolig	8.781 m2	2021
Kalmarparken	Århus N	Bolig	4.646 m2	2021
Jacobsens Have	Valby	Bolig/erhverv	13.998 m2	2022
Østeråparken	Aalborg	Bolig	14.284 m2	2021
Nørresundby Havnefront	Nørresundby	Bolig	11.129 m2	2021
Risskov Bækkelundshusene	Risskov	Bolig	3.875 m2	2021
Risskov Bakkehusene	Risskov	Bolig	6.468 m2	2021
Risskov Skovhusene Nord	Risskov	Bolig	9.754 m2	2022
Risskov Bindsbøll Husene	Risskov	Bolig	8.148 m2	2022

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 1.519.108 t.kr.

Note 6

Resultat tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Investeringsvirksomheden ASK	-18.360	2.569
Investeringsvirksomheden BIRK	-24.546	-3.642
Resultat tilknyttede virksomheder i alt	-42.906	-1.073

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	2022	2021
Kostpris pr. 1.1.2022	82.994	82.994
Kostpris pr. 31.12.2022	82.994	82.994
Værdiregulering pr. 1.1.2022	371.683	372.755
Årets resultat efter skat	-42.906	-1.073
Værdiregulering pr. 31.12.2022	328.777	371.683
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	411.771	454.677

Årsrapport 2022

Note 7

Årets resultat

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode

-42.906

-1.073

Overført til overført resultat

-26.433

131.738

Årets resultat i alt

-69.339

130.665

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

34.097

44.001

-

Langfristede gældsforpligtelser i alt

34.097

44.001

-

Der er ingen restgæld efter 5 år

Note 10

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A/S Hotel Frederiksdal som administrationsselskab. 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 pensionsafkast-beskatningsloven (PAL) i modervirksomheden.

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

2022

2021

110.596

131.943

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 2022 med en omkostning på -1.206 t. kr. mod en omkostning på 0 t. kr. i 2021.

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.