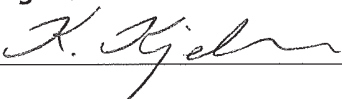


Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. april 2024

Dirigent



Årsrapport 2023

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

Årsrapport 2023

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

Årsrapport 2023

Hoved- og nøgletal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	133.204	116.753	89.629	85.867	86.718
Resultat af primær drift	-275.666	-25.211	131.737	237.729	62.115
Resultat af finansielle poster	-23.358	-1.221	0	1	2
Årets resultat	-435.759	-69.339	130.665	332.475	128.889
Investering i materielle anlægsaktiver	213.270	411.296	228.643	27.947	106.070
Egenkapital	2.485.775	2.921.534	2.990.873	2.860.208	2.527.733
Balancesum	3.506.511	3.298.510	3.030.717	2.893.460	2.560.461
Nøgletal i %					
Afkastgrad	-9,8	-0,9	5,5	11,0	3,0
Ejendomsinvesteringsgrad	77,8	87,2	84,6	77,9	81,5
Egenkapitalandel	70,9	88,6	98,7	98,9	98,7
Egenkapitalens forrentning	-16,1	-2,3	4,5	12,3	6,4

Årsrapport 2023

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, Investeringsselskabet ASK ApS, Investeringsselskabet BIRK ApS, P/S Stigsborg H3 og P/S Stigsborg H4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -435,8 mio. kr. mod -69,3 mio. kr. i 2022. Det lavere resultat skyldes primært at den urealiserede markedsværdiregulering på selskabets ejendomme udgjorde -360,5 mio. kr. mod -97,0 mio. kr. i 2022, svarende til en ændring på -263,5 mio. kr. og resultatet for datterselskaber udgjorde -136,7 mio. kr. mod -42,9 mio. kr. i 2022 eller en ændring på -93,8 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog med 133,2 mio. kr. mod 116,8 mio. kr. i 2022, 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 84,8 mio. kr. mod 71,8 mio. kr. i 2022. Årets resultat af den primære drift for 2023 modsvares et afkast på -9,8% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer i selskabet, hvor afkastet i 2022 blev -0,9% og ligger således under ledelsens forventning til det ordinære driftsresultat for 2023.

Selskabets egenkapital blev reduceret med årets resultat på -435,8 mio. kr. og udgør herefter 2.485,8 mio. kr. ultimo 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens bolig- og erhvervsjendomme er værdiansat ved et afkastkrav i intervallet 4,00%-4,72% ultimo 2023 med et vægtet afkastkrav på 4,28%.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2023 vil ejendommenes dagsværdi på koncernbasis falde med 349,4 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2023 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 442,3 mio. kr.

Den forventede udvikling

Det ordinære driftsresultat for 2024 i koncernen (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 123,0 mio. kr. incl. de afleverede boligejendomme i 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapport 2023

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2024

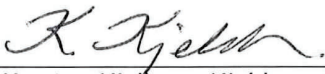
Direktionen:



Jakob Folkenberg Eriksen

Hellerup, den 20. marts 2024

Bestyrelsen:



Karsten Kjellerup Kjeldsen
Formand



Carsten Gjede



Morten Malle

Årsrapport 2023

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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.

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 2023

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 20. marts 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822



Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Årsrapport 2023

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	133.204	116.753
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-33.609	-29.375
Bruttoresultat		99.595	87.378
Administrationsomkostninger	4	-14.751	-15.558
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-360.510	-97.031
Resultat af primær drift		-275.666	-25.211
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-136.735	-42.906
Andre finansielle indtægter		229	0
Andre finansielle omkostninger		-23.588	-1.221
Årets resultat		<u>-435.759</u>	<u>-69.339</u>
Der foreslås disponeret således:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-136.735	-42.906
Overført til overført resultat		-299.024	-26.433
		<u>-435.759</u>	<u>-69.339</u>

Årsrapport 2023

Balance pr. 31.12

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver	Note	2023	2022
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.729.552	2.876.792
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.729.552	2.876.792
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		754.755	411.771
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	754.755	411.771
Anlægsaktiver i alt		3.484.307	3.288.563
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		388	298
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		15.140	4.420
Andre tilgodehavender		6.057	5.004
Periodeafgrænsningsposter		0	226
Tilgodehavender i alt		21.585	9.947
Likvide beholdninger		619	0
Omsætningsaktiver i alt		22.204	9.947
Aktiver i alt		3.506.511	3.298.510

Årsrapport 2023

Balance pr. 31.12

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital	7	28.500	28.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		192.042	328.777
Overført overskud		2.265.233	2.564.257
Egenkapital i alt		<u>2.485.775</u>	<u>2.921.534</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededposita		44.534	44.001
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	<u>44.534</u>	<u>44.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		3	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		950.176	322.762
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.023	10.212
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>976.202</u>	<u>332.974</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.020.736</u>	<u>376.976</u>
Passiver i alt		<u>3.506.511</u>	<u>3.298.510</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Årsrapport 2023

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Reserve for opskrivning</u>	<u>Overført overskud</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2023	28.500	328.777	2.564.257	2.921.534
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-136.735	136.735	0
Overført af årets resultat			-435.759	-435.759
Egenkapital pr. 31.12.2023	<u>28.500</u>	<u>192.042</u>	<u>2.265.233</u>	<u>2.485.775</u>

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 virksomhedskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

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

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Årsrapport 2023

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat	-435.759	-69.339
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	136.735	42.906
Værdireguleringer ejendomme	360.510	97.031
Renteindtægter	-229	0
Ændring i tilgodehavende hos lejere	-90	-27
Ændring i andre tilgodehavender	-1.054	474
Ændring i modtagne forudbetalinger fra lejere	3	0
Ændring i anden gæld	15.811	4.465
Ændring i periodeafgrænsninger (aktiver)	226	-225
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	76.152	75.285
Renteindbetalinger	229	0
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>76.381</u>	<u>75.285</u>
Køb af ejendomme	-213.270	-411.296
Køb af finansielle aktiver	-479.720	0
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-692.990</u>	<u>-411.296</u>
Ændring i lejedeposita	532	9.904
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	627.415	322.762
Ændring i tilgodehavende tilknyttede virksomheder	-10.721	3.344
	<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>617.227</u>	<u>336.010</u>
	<hr/>	<hr/>
Ændring i likvider	619	0
Likvider 1. januar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvider 31. december	<u>619</u>	<u>0</u>

Årsrapport 2023

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 2022.

Årsrapporten for Lærerens 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 og 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.

Årsrapport 2023

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 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 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 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.

Anden Gæld

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

Årsrapport 2023

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.

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:

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 2023

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beboelse	129.491	112.468
Erhverv	3.713	4.285
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>133.204</u>	<u>116.753</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftsomkostninger	-26.022	-22.203
Vedligeholdelse ud over hensat	-6.830	-6.628
Vedligeholdelse, indvendig	-756	-544
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>-33.609</u>	<u>-29.375</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-496	-59
Ejendomsadministration, DEAS	-4.948	-4.368
Lovpligtig revision	-66	-65
Øvrige administrationsomkostninger	-9.241	-11.066
Administrationsomkostninger i alt	<u>-14.751</u>	<u>-15.558</u>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Årsrapport 2023

Note 5

Materielle anlægsaktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kostpris pr. 1.1.2023	2.374.082	1.962.786
Tilgang	213.270	411.296
Kostpris pr. 31.12.2023	<u>2.587.352</u>	<u>2.374.082</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2023	502.710	599.741
Værdiregulering i året	-360.510	-97.031
Værdiregulering pr. 31.12.2023	<u>142.200</u>	<u>502.710</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	<u>2.729.552</u>	<u>2.876.792</u>

Afkastprocenter:

Vægtet gennemsnit	4,28	3,87
Højeste	4,72	4,13
Laveste	4,00	3,50

<u>Ejendom</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Type</u>	<u>Areal</u>	<u>Ekstern vurdering</u>
Hekla Husene	København S	Bolig	14.403 m2	2023
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.

Årsrapport 2023

Note 6

Resultat tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Investeringselskabet ASK ApS	-18.308	-18.360
Investeringselskabet BIRK ApS	-23.130	-24.546
P/S Stigsborg H4	-46.315	0
P/S Stigsborg H3	-48.982	0
Resultat tilknyttede virksomheder i alt	-136.735	-42.906

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	2023	2022
Kostpris pr. 1.1.2023	82.994	82.994
Tilgang i året	479.720	0
Kostpris pr. 31.12.2023	562.713	82.994

Værdiregulering pr. 1.1.2023	328.777	371.683
Årets resultat efter skat	-136.735	-42.906
Værdiregulering pr. 31.12.2023	192.042	328.777
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	754.755	411.771

Note 7

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2023	Gæld i alt 31.12.2023	Afdrag første år
Lejedesposita	44.001	44.534	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.001	44.534	-

Der er ingen restgæld efter 5 år

Note 8

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.

	2023	2022
Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	31.284	110.596

Årsrapport 2023

Note 9

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 2023 med en omkostning på -23.588 t. kr. mod en omkostning på -1.206 t. kr. i 2022.

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttede virksomheder:

Investeringselskabet ASK ApS

Investeringselskabet BIRK ApS

P/S Stigsborg H4

P/S Stigsborg H3