Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. april 2019

Dirigent

Paul Brunche-Olsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Resultatopgørelse for året 1.1 - 31.12.2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab
Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab
Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 88 75 15
Etableret: 15. juni 2005
Hjemstedskommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse
Paul Brüniche-Olsen, formand
Anders Bondo Christensen
Steen Schouenborg

Direktion
Henrik Walther Mogensen

Revision
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration
DEAS A/S

Hoved- og nøgletal

Alle beløb i tusinde kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Huslejeindtægter	63.198	55.363	45.934	41.681	41.821
Resultat af primær drift	57.696	191.811	122.887	87.963	88.449
Resultat af finansielle poster	0	1	-7	-6	0
Årets resultat	43.612	299.628	185.312	109.231	124.573
Investering i materielle anlægsaktiver	551.612	138.861	185.285	140.527	98.669
Egenkapital	1.472.974	1.429.362	1.129.734	1.274.422	1.165.191
Balancesum	2.326.981	1.771.541	1.372.387	1.372.083	1.499.254
Nøgletal i %					
Afkastgrad	3,3	14,6	11,9	9,2	9,3
Ejendomsinvesteringsgrad	87,1	82,3	85,0	64,9	68,3
Egenkapitalandel	63,3	80,7	82,3	92,9	77,7
Egenkapitalens forrentning	3,0	23,4	15,4	9,0	11,3

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 43,6 mio. kr. mod 299,6 mio. kr. i 2017. Det betydeligt lavere resultat skyldes udelukkende, at den urealiserede markedsværdiregulering af koncernens ejendomme udgjorde -17,4 mio. kr. mod +239,3 mio. kr. i 2017, svarende til et fald på 256,7 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter på koncernniveau bidrog med 90,8 mio. kr. mod 82,8 mio. kr. i 2017. Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer og datterselskaber er realiseret med 37,8 mio. kr. mod 39,9 mio. kr. i 2017 og tilsvarende på koncernbasis blev det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer realiseret med 58,1 mio. kr. mod 60,3 mio. kr. i 2017. Årsagen skal findes i højere drifts- og vedligeholdelsesomkostninger end budgetteret trods en fremgang i boliglejeindtægterne fra de afleverede projekter i årets løb, nemlig Østeråparken pr. 1. maj og 1. juni samt Nørresundby Havnefront, etape II pr. 1. november og etape III pr. 1. december. Desuden er tab for udestående fordringer samtidig steget betydeligt og der blev afskrevet 1,4 mio. kr. mod 0,6 mio., kr. i 2017. Årets resultat for 2018 modsvarer et afkast på 3,3% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer, hvor afkastet i 2017 blev 14,6%.

Selskabets egenkapital blev forøget med årets resultat på 43,6 mio. kr. og udgør herefter 1.473,0 mio. kr. ultimo 2018. Opbygningen af selskabets portefølje af ejendomme sker via udlån (mellemregning) fra moderselskabet i forsikringskoncernen, som bliver løbende nedbragt med det ordinære driftsresultat og ved passende lejligheder ved tilførsel af egenkapital i forbindelse med tegning af aktiekapital. Mellemregningen er forøget med 504,2 mio. kr. i årets løb og udgør 825,4 mio. kr. ultimo 2018.

Det er planlagt at udvide aktiekapitalen med nom. kr. 11,0 mio. eller 925,9 mio. kr. i forbindelse årets generalforsamling pr. 12. april 2019. Kapitalrejsningen skal benyttes til nedbringelse af mellemregningen med moderselskabet og finansiering af den kommende etape I på Nørresundby Havnefront, der afleveres pr. 1. juni 2019.

Usikkerhed ved indregning og måling

I henhold § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser" kan det oplyses at koncernens bolig- og erhvervsejendomme er værdiansat ved et afkastkrav i intervallet 3,75%-4,57% ultimo 2018. Projektejendomme under opførelse eller projektering er bogført til anskaffelsesværdi incl. rådgiveromkostninger. Fem bolig- og erhvervsejendomme i koncernen er blevet eksternt vurderet af ejendomsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk som følge den sædvanlige 3-års turnus for ekstern summarisk markedsværdivurdering. Det drejer sig om ejendommene i Emiliedalen, Kalmarparken, Østeråparken samt 2 ejendomme på Nørresundby Havnefront. 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 4,00% og 4,07% i moderselskabet, hvilket udgør en stigning i afkastkravet på hhv. 0,25%-point fra 3,75% i koncernen og en stigning i afkastkravet på 0,29%-point fra 3,78% i moderselskabet i forhold afkastkravet ultimo 2017.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2018 vil ejendommenes dagsværdi på koncernbasis falde med 246,7 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2018 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 317,1 mio. kr.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2018 vil ejendommenes dagsværdi i moderselskabet falde med 179,0 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2018 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 229,1 mio. kr.

Den forventede udvikling

Det ordinære driftsresultatet for 2019 for koncernen (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 92 mio. kr. Der er ikke taget hensyn til evt. ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger eller forøgede omkostninger i forbindelse med mangelgennemgang på boligprojekter, der afleveres i årets løb.

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, nemlig Investeringsselskabet ASK Aps. og Investeringsselskabet BIRK Aps.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. april 2019

Direktionen:

Henrik Walther Mogensen

Hellerup, den 5. april 2019

Bestyrelsen:

Paul Brüniche-Olsen Formand	Anders Bondo Christensen	Steen Schouenborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lærernes Pension, Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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

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 5. april 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard	Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613	MNE-nr. 33800

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2018

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2018	2017
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	63.198	55.363
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-17.825	-12.266
Bruttoresultat		45.373	43.096
Administrationsomkostninger	4	-7.556	-3.167
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	16.938	151.882
Resultat ved ejendomssalg		2.941	0
Resultat af primær drift		57.696	191.811
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-14.084	107.817
Finansielle poster (netto)		0	1
Årets resultat	7	**43.612**	**299.628**

Der foreslås disponeret således:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-14.084	107.817
Overført til overført resultat	57.696	191.811
	43.612	**299.628**

Balance pr. 31.12.2018

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	2018	2017
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		2.026.282	1.457.732
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.026.282	1.457.732
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		294.233	308.316
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	294.233	308.316
Anlægsaktiver i alt		**2.320.515**	**1.766.049**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1.107	636
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.420	4.420
Andre tilgodehavender		785	417
Periodeafgrænsningsposter		155	20
Tilgodehavender i alt		6.466	5.492
Omsætningsaktiver i alt		**6.466**	**5.492**
Aktiver i alt		**2.326.981**	**1.771.541**

Balance pr. 31.12.2018

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	2018	2017
Egenkapital			
Selskabskapital	8	17.500	17.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		211.239	225.323
Overført resultat		1.244.235	1.186.540
Egenkapital i alt		**1.472.974**	**1.429.362**
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedeposita		26.190	18.911
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	26.190	18.911
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		825.398	321.230
Anden gæld		2.419	2.038
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		827.817	323.268
Gældsforpligtelser i alt		**854.007**	**342.179**
Passiver i alt		**2.326.981**	**1.771.541**

Anvendt regnskabspraksis	1	
Eventualforpligtelser	10	
Nærtstående parter	11	

Egenkapitalopgørelse Alle beløb i tusinde kr.	**Selskabs-kapital**	**Reserve for opskrivning**	**Overført resultat**	**I alt**
Egenkapital pr. 1.1.2018	17.500	225.323	1.186.540	1.429.362
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-14.084		-14.084
Overført af årets resultat			57.696	57.696
Egenkapital pr. 31.12.2018	**17.500**	**211.239**	**1.244.235**	**1.472.974**

Pengestrømsopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	2018	2017
Årets resultat	43.612	299.628
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhe	14.084	-107.817
Værdireguleringer ejendomme	-16.938	-151.882
Avance ved ejendomssalg	-2.941	0
Renteindtægter	0	-1
Renteomkostninger	0	1
Tilgode lejere	-471	-613
Andre tilgodehavender	-368	38
Anden gæld	381	-4.810
Periodeafgrænsninger (aktiver)	-135	-20
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	37.224	34.524
Renteindbetalinger	0	1
Renteudbetalinger	0	-1
Pengestrømme fra driftsaktivitet	**37.224**	**34.525**
Køb af ejendomme	-551.612	-138.861
Salg af ejendomme	2.941	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	**-548.671**	**-138.861**
Ændring i lejedeposita	7.279	-14
Gæld til tilknyttede virksomheder	504.168	104.350
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**511.447**	**104.336**
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 2017.

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 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 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 ejendommenes 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 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, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante drifts-poster, 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	Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver
Ejendomsinvesteringsgrad	Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo
Egenkapitalandel	Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo
Egenkapitalens forrentning	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme	2018	2017
Beboelse	59.577	51.802
Erhverv	3.621	3.560
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	**63.198**	**55.363**

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2018	2017
Driftsomkostninger	-12.291	-10.415
Vedligeholdelse ud over hensat	-5.302	-1.849
Vedligeholdelse, indvendig	-232	-2
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	**-17.825**	**-12.266**

Note 4

Administrationsomkostninger	2018	2017
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-55	-54
Ejendomsadministration, DEAS	-2.558	-1.626
Lovpligtig revision	-31	-31
Øvrige administrationsomkostninger	-4.911	-1.456
Administrationsomkostninger i alt	**-7.556**	**-3.167**

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Note 5
Materielle anlægsaktiver

	2018	2017
Kostpris pr. 1.1.2018	1.093.348	954.487
Tilgang	551.612	138.861
Kostpris pr. 31.12.2018	1.644.959	1.093.348
Værdireguleringer pr. 1.1.2018	364.385	212.503
Værdiregulering i året	16.938	151.882
Værdiregulering pr. 31.12.2018	381.323	364.385
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	**2.026.282**	**1.457.732**
Afkastprocenter:		
Vægtet gennemsnit	4,07	3,78
Højeste	4,57	4,00
Laveste	3,75	3,45

Ejendom	Beliggenhed	Type	Areal	Ekstern vurdering
Hekla Husene	København S	Bolig	14.403 m2	2017
Emiliedalen	Højbjerg	Bolig	8.781 m2	2018
Kalmarparken	Århus N	Bolig	4.646 m2	2018
Jacobsens Have	Valby	Bolig/erhverv	13.998 m2	2016
Østeråparken	Aalborg	Bolig	14.284 m2	2018
Nørresundby Havnefront	Nørresundby	Bolig	11.129 m2	2018

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 944.253 t. kr.

Note 6
Resultat tilknyttede virksomheder

	2018	2017
Investeringsvirksomheden ASK	-6.968	38.640
Investeringsvirksomheden BIRK	-7.116	69.177
Resultat tilknyttede virksomheder i alt	**-14.084**	**107.817**

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	2018	2017
Kostpris pr. 1.1.2018	82.994	82.994
Kostpris pr. 31.12.2018	82.994	82.994
Værdiregulering pr. 1.1.2018	225.323	117.506
Årets resultat efter skat	-14.084	107.817
Værdiregulering pr. 31.12.2018	211.239	225.323
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	**294.233**	**308.316**

Note 7
Årets resultat

	2018	2017
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-14.084	107.817
Overført til overført resultat	57.696	191.811
Årets resultat i alt	**43.612**	**299.628**

Note 8
Selskabskapital

Aktierne er udstedt i 1 stk. á 17.500 t. kr.

Udover kapitaludvidelsen i 2012 på 7.500 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**	**Gæld i alt 1.1.2018**	**Gæld i alt 31.12.2018**	**Afdrag første år**
Lejedeposita	18.911	26.190	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**18.911**	**26.190**	**-**

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.

	2018	2017
Såfremt selskabet ikke længere opflyder disse betingelser for PAL beskatning, ophviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	83.891	80.165

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 2018 med en omkostning på 0 t. kr. mod en omkostning på 0 t. kr. i 2017.

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttet viksomhed:

Investeringsselskabet Ask ApS
Investeringsselskabet Birk ApS

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