

Investeringselskabet BIRK ApS

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. april 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Investeringselskabet BIRK ApS
c/o Lærernes Pension
Philip Heymans Alle 3
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 37 80 33

Etableret: 29. december 2010

Hjemstedskommune: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Paul Brüniche-Olsen
Henrik Walther Mogensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

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 -7,1 mio. kr. mod 69,2 mio. kr. i 2017. Det negative resultat skyldes udelukkende at den urealiserede markedsværdiregulering af selskabets ejendomme udgjorde -17,7 mio. kr. mod +58,0 mio. kr. i 2017, svarende til en ændring på -75,7 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog med 14,7 mio. kr., uændret i forhold til 2017. Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer er realiseret med 10,6 mio. kr. mod 11,2 mio. kr. i 2017, hvilket var lavere end det budgetterede resultat for året. Årsagen skal bl.a. søges i en kraftig stigende tomgang for boliglejemålene henover året, selvom det gennemsnitlige lejeniveau blev realiseret højere end forventet kombineret med højere driftsomkostninger end forventet. Årets resultat modsvarer et afkast på -2,2% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer, hvor afkastet i 2017 blev 22,8%.

Selskabets egenkapital blev formindsket med årets resultat på -7,1 mio. kr. og udgør herefter 155,3 mio. kr. ultimo 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

I henhold § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser" kan det oplyses at selskabets bolig- og erhvervsjendomme er værdiansat ved et afkastkrav på 3,75% ultimo 2018. Ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 11, målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav udgør 3,75%, hvilket er en stigning på 0,16%-point i forhold afkastkravet på 3,59% ultimo 2017. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2018 vil ejendommenes dagsværdi falde med 36,7 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2018 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 47,9 mio. kr.

Den forventede udvikling

Der forventes en stabil udvikling i selskabets drift og indtjening i 2019. Det ordinære driftsresultat for 2019 (før markedsværdireguleringer) budgetteres i niveauet 11,8 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anpartskapitalen ejes 100% af Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab og investeringsselskabet er søsterselskab til Investeringsselskabet ASK Aps., der ejer den anden del af bolig- og erhvervsjendommene i Krimsvej-området på Amager.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Investeringselskabet BIRK ApS.

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:



Paul Brüniche-Olsen



Henrik Walther Mogensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringselskabet BIRK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet BIRK ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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

Årsrapport 2018

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
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

Tenna Hauge Jørgensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 33800

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2018

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2018	2017
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	14.684	14.742
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-3.246	-2.917
Bruttoresultat		11.438	11.825
Administrationsomkostninger	4	-874	-665
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-17.676	58.021
Resultat af primær drift		-7.112	69.181
Finansielle omkostninger		-4	-4
Resultat før skat		-7.116	69.177
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-7.116	69.177
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		-7.116	69.177
		-7.116	69.177

Balance pr. 31.12.2018

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.

Note

2018

2017

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

5

315.306

332.982

Materielle anlægsaktiver i alt

315.306

332.982

Anlægsaktiver i alt

315.306

332.982

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos lejere

452

119

Andre tilgodehavender

74

124

Periodeafgrænsningsposter

0

99

Tilgodehavender i alt

526

343

Likvide beholdninger

1.057

1.070

Omsætningsaktiver i alt

1.583

1.413

Aktiver i alt

316.889

334.395

Balance pr. 31.12.2018

Passiver		2018	2017
Alle beløb i tusinde kr.	Note		
Egenkapital	6		
Selskabskapital		100	100
Overført resultat		155.222	162.338
Egenkapital i alt		155.322	162.438
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		2.049	2.049
Hensatte forpligtelser i alt		2.049	2.049
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Lejedesposita		5.002	5.392
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.002	5.392
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.660	164.153
Anden gæld		856	363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		154.516	164.516
Gældsforpligtelser i alt		159.518	169.908
Passiver i alt		316.889	334.395
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2017.

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.

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.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Minimum hvert 3 år foretages en ekstern vurdering med henblik på fastsættelse af ejendommens forretningskrav. Forretningskravet vurderes hvert år i forhold til markedsudviklingen jf. foranstående.

Regnskabsårets regulering af ejendommernes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige poster i aktiverne

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

Øvrige poster i passiverne

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.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beboelse	14.002	14.266
Erhverv	682	476
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>14.684</u>	<u>14.742</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Driftsomkostninger	-2.741	-2.481
Vedligeholdelse ud over hensat	-505	-436
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>-3.246</u>	<u>-2.917</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-33	-32
Administrationshonorar, DEAS	-412	-409
Udlejningshonorar, DEAS	-27	-41
Lovpligtig revision	-8	-8
Øvrige administrationsomkostninger	-394	-176
Administrationsomkostninger i alt	<u>-874</u>	<u>-665</u>

Direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Note 5

Investeringssejendomme

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kostpris pr. 1.1.2018	237.395	237.395
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.2018	<u>237.395</u>	<u>237.395</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2018	95.587	37.566
Værdiregulering i året	-17.676	58.021
Værdiregulering pr. 31.12.2018	<u>77.911</u>	<u>95.587</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	<u>315.306</u>	<u>332.982</u>

Selskabets investeringsejendom er en bolig-/erhvervsejendom på 9.613 m² beliggende på Amager.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet.

Den årlige gennemsnitlige leje udgør 1.621 kr./m².

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ejendommens afkastkrav	3,75%	3,59%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 227.600 t. kr.

Der er i 2017 anvendt ekstern vurdering ved værdiansættelsen af ejendommen.

Note 6

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2018	100	162.338	162.438
Overført af årets resultat		-7.116	-7.116
Egenkapital pr. 31.12.2018	100	155.222	155.322

Anparterne ejes af Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab med hjemsted i Gentofte kommune.

Anparterne er udstedt i 100 stk. á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Note 7

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1.1.2018	Gæld i alt 31.12.2018	Restgæld efter 5 år
Lejededposita	5.392	5.002	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.392	5.002	-

Note 8

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A/S Hotel Frederiksdal som administrations-selskab. 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.

Den afsatte udskudte skatteforpligtelse i balancen stammer fra overtagelsen af selskabet. Der afsættes ikke 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 opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	17.140	21.029

Note 9

Nærtstående parter

Selskabet har udover ledelsen følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup. Lærernes Pension, forsikringsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et lånemellemværende med Lærernes Pension, forsikringsaktieselskab og med Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab, som forrentes på markedsræssige vilkår.