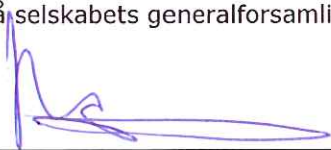


Investeringselskabet BIRK ApS

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. april 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2015	6
Balance pr. 31.12.2015	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskab

Investeringselskabet BIRK ApS
CVR-nr.: 33 37 80 33
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Paul Brüniche-Olsen
Henrik Walther Mogensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsadministration

DEAS A/S

Ledelsesberetning

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt at foretage anden virksomhed, der efter direktionens opfattelse er forenelig hermed.

Selskabets ejer tre boligejendomme til udlejning beliggende på Krimsvej 19A-E, 21A-B og 23, Kbh. S. på Amager, som en del af et større boligprojekt. Det drejer sig om område 2 og 3 med en boligblok med varierende etagehøjde fra 2-5 etager på område 2, samt en boligblok med 5 etager og et højhus på 15 etager på område 3 med samlet 98 lejligheder og erhvervslokaler i stueetagen af højhuset. Der er desuden parkeringskælder med 32 parkeringspladser under område 2. Områdets beboer har mulighed for at leje et tilhørende fælleshus med festlokale og 4 gæsteværelser beliggende Krimsvej 17, Kbh. S. på område 2.

Udlejningen foreståes af ejendomsadministrationsselskabet DEAS via hjemmesiden www.findbolig.nu, det også understøttes af projekthjemmesiden: www.strandpark-amager.dk. Erhvervsdelen incl. parkeringspladser i parkeringskælder er udlejet til KPC København indtil der findes endelige lejere eller alternative løsninger. Derfor foreståes erhvervsudlejningen af KPC København, der benytter dal.dk Erhvervsmægler. Det første erhvervslejemål i stueetagen af højhuset er udlejet til Haagen Cautio Aps. og indflyttet ultimo januar 2016.

Årets resultat udgør -0,1 mio. kr. i 2015, heraf udgør markedsværdireguleringen af ejendommene -10,9 mio. kr. Resultatet er påvirket af omkostninger i forbindelse med 1-års mangelgennemgangen i niveauet 0,3 mio. kr.

Ejendommene er i overensstemmelse med selskabets vurderingsprocedure senest eksternt vurderet af ejendomsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk ultimo 2014 og der er således ikke benyttet ekstern vurdering ved fastsættelse af dagsværdien ultimo 2015. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 10, målt til dagsværdi ved benyttelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,52% pr. 31. december 2015 jf. note 5 på side 11, hvilket udgør en reduktion på 0,10%-point i forhold afkastkravet ultimo 2014 på 4,62%. En forøgelse af afkastkravet ultimo 2015 med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 24,9 mio. kr.

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

Det ordinære driftsresultatet for 2016 (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 11,3 mio. kr. Der er ikke taget hensyn til evt. ekstraordinære indtægter i anledning af afvikling af den stillede lejegaranti for erhvervsdelen.

Anpartskapitalen ejes 100% af Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab og investeringsselskabet er søsterselskab til Investeringsselskabet ASK Aps., der ejer den anden del af boligprojekt på Krimsvej 11A-H, Kbh. S. på Amager.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

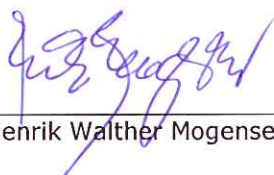
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. april 2016

Direktionen:



Paul Brüniche-Olsen



Henrik Walther Mogensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Investeringselskabet BIRK ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsrapporten for Investeringselskabet BIRK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


København, den 1. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor



Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for året 1.1 – 31.12.2015

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	14.073	8.378
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-2.821	-1.649
Bruttoresultat		<u>11.251</u>	<u>6.729</u>
Administrationsomkostninger	4	-477	-2.681
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-10.897	19.378
Resultat af primær drift		<u>-122</u>	<u>23.426</u>
Resultat før skat		-122	23.426
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-122</u>	<u>23.426</u>
 Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		-122	
		<u>-122</u>	

Balance pr. 31.12.2015

Aktiver	Note	2015	2014
Alle beløb i tusinde kr.			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		252.177	261.254
Materielle anlægsaktiver i alt		252.177	261.254
Anlægsaktiver i alt		252.177	261.254
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		0	428
Andre tilgodehavender		0	12.948
Tilgodehavender i alt		0	13.377
Likvide beholdninger		1.086	142
Omsætningsaktiver i alt		1.086	13.518
Aktiver i alt		253.263	274.772

Balance pr. 31.12.2015

Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital	6		
Selskabskapital		100	100
Overført resultat		61.243	61.365
Egenkapital i alt		<u>61.343</u>	<u>61.465</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		2.049	2.049
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.049</u>	<u>2.049</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Lejedesposita		4.570	4.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.570</u>	<u>4.590</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		184.334	204.223
Anden gæld		968	2.446
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>185.301</u>	<u>206.669</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>189.872</u>	<u>211.258</u>
Passiver i alt		<u><u>253.263</u></u>	<u><u>274.772</u></u>
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 2014.

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 finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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 ejendommenes 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 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>2015</u>	<u>2014</u>
Beboelse	13.691	8.211
Erhverv	382	167
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>14.073</u>	<u>8.378</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2015	2014
Driftsomkostninger	-2.652	-1.585
Vedligeholdelse ud over hensat	-170	-65
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	-2.821	-1.649

Note 4

Administrationsomkostninger	2015	2014
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-31	-30
Administrationshonorar, DEAS	-358	-212
Øvrige administrationsomkostninger	-88	-2.439
Administrationsomkostninger i alt	-477	-2.681

Direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Note 5

Investeringsejendomme	2015	2014
Kostpris pr. 1.1.2015	233.680	188.715
Tilgang i året	1.820	44.965
Kostpris pr. 31.12.2015	235.500	233.680
Værdireguleringer pr. 1.1.2015	27.574	8.196
Værdiregulering i året	-10.897	19.378
Værdiregulering pr. 31.12.2015	16.677	27.574
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	252.177	261.254

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

	2015	2014
Ejendommens afkastkrav	4,52%	4,62%

Der foreligger endnu ingen offentlig vurdering, da ejendommene først er færdigbygget i 2014.

Der blev i 2014 anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Note 6

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2015	100	61.365	61.465
Overført af årets resultat		-122	-122
Egenkapital pr. 31.12.2015	100	61.243	61.343

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 1.1.2015	Gæld i alt 31.12.2015	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	4.590	4.570	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.590	4.570	-

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.

	2015	2014
Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	3.669	6.480

Note 9

Nærtstående parter

Selskabet har udover ledelsen følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup.

Selskabet har et lånemellemværende med Lærernes Pension, ejendomsaktieselskab, som forrentes på markedsmæssige vilkår.