Investeringsselskabet ASK ApS

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. april 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse for året 1.1 - 31.12.2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab
Investeringsselskabet ASK ApS
CVR-nr.: 33 37 82 11
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion
Karsten Kjellerup Kjeldsen
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 31,7 mio. kr. mod -7,0 mio. kr. i 2018. Det højere resultat skyldes udelukkende at den urealiserede markedsværdiregulering af selskabets ejendomme udgjorde +22,3 mio. kr. mod -16,6 mio. kr. i 2018, svarende til en ændring på +39,0 mio. kr. Bolig- og erhvervslejeindtægter bidrog med 13,2 mio. kr. mod 12,9 mio. kr. i 2018. Det ordinære driftsresultat før markedsværdireguleringer er realiseret med 9,4 mio. kr. mod 9,7 mio. kr. i 2018. Resultatet er også lavere end budgetteret for 2019. Fremgangen i lejeindtægter skyldes overvejende et højere realiseret gennemsnitlig lejeniveau med uændret tomgang i boliglejemålene. Omkostningsniveauet var præget af ekstraordinære omkostninger i forbindelse med 5-års-mangelgennemgang på ejendommen. Årets resultat for 2019 modsvarer et afkast på 11,1% beregnet i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer, hvor afkastet i 2018 blev -2,5%.

Selskabets egenkapital blev forøget med årets resultat på 31,7 mio. kr. og udgør herefter 170,7 mio. kr. ultimo 2019.

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 erhvervsejendomme er værdiansat ved et afkastkrav på 3,75% ultimo 2019. 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 et fald på 0,13%-point i forhold afkastkravet på 3,88% ultimo 2018. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2019 vil ejendommenes dagsværdi falde med 34,7 mio. kr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point ultimo 2019 medføre en stigning i ejendommenes dagsværdi med 45,4 mio. kr.

Den forventede udvikling
Der forventes en uændret drift og indtjening i 2020 før ekstraordinære omkostninger. Det ordinær driftsresultatet for 2020 (før markedsværdireguleringer) forventes i niveauet 10,2 mio. kr.

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

Ultimo januar 2020 indgik Regeringen en aftale populært kaldet "Blackstone-indgrebet" med et flertal i Folketinget. Aftalen omfatter initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme, der er opført før 1992 og omfattet af Boligreguleringslovens §5 stk. 2. Selskabet besidder udelukkende nyere ejendomme, der er opført indenfor de seneste 15 år og vurderer ikke at indgrebet har indflydelse på markedsværdien af selskabets ejendomme, medmindre at ejendomsmarkedet i sin helhed bliver påvirket heraf. Det vurderes dog ikke særligt sandsynligt.

Fremkomsten af Corona-virusset (COVID-19) og de deraf afledte fald på de finansielle markeder og stigning i investorers afkastkrav fra slutningen af februar og frem til godkendelsen af årsrapporten kan dog få negativ betydning på selskabets forventninger til resultatet for 2020. Det er på offentliggørelsestidspunktet ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle negative betydning.

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Investeringsselskabet ASK 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. marts 2020

Direktionen:

Karsten Kjellerup Kjeldsen	Henrik Walther Mogensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet ASK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet ASK ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 27. marts 2020

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 – 31.12.2019

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2019	2018
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	13.221	12.935
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-2.713	-2.657
Bruttoresultat		10.508	10.278
Administrationsomkostninger	4	-1.087	-600
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	22.329	-16.646
Resultat af primær drift		31.750	-6.968
Finansielle poster (netto)		-8	0
Resultat før skat		31.742	-6.968
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**31.742**	**-6.968**
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført resultat		31.742	-6.968
		31.742	**-6.968**

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver Alle beløb i tusinde kr.	Note	**2019**	**2018**
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	298.348	276.019
Materielle anlægsaktiver i alt		298.348	276.019
Anlægsaktiver i alt		**298.348**	**276.019**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		90	90
Andre tilgodehavender		44	17
Periodeafgrænsningsposter		8	5
Tilgodehavender i alt		142	113
Likvide beholdninger		672	717
Omsætningsaktiver i alt		**814**	**830**
Aktiver i alt		**299.162**	**276.849**

Balance pr. 31.12.2019

Passiver Alle beløb i tusinde kr.	Note	**2019**	**2018**
Egenkapital			
Selskabskapital	6	100	100
Overført resultat		170.553	138.811
Egenkapital i alt		**170.653**	**138.911**
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		5.312	5.312
Hensatte forpligtelser i alt		**5.312**	**5.312**
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Lejedeposita		4.652	4.339
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.652	4.339
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1	238
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.144	127.756
Anden gæld		400	293
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		118.545	128.287
Gældsforpligtelser i alt		**123.197**	**132.626**
Passiver i alt		**299.162**	**276.849**
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse Alle beløb i tusinde kr.	**Selskabs-kapital**	**Overført resultat**	**I alt**
Egenkapital pr. 1.1.2019	100	138.811	138.911
Overført af årets resultat		31.742	31.742
Egenkapital pr. 31.12.2019	**100**	**170.553**	**170.653**

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 2018.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle 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.

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	**2019**	**2018**
Beboelse	12.820	12.541
Erhverv	402	394
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	**13.221**	**12.935**

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	**2019**	**2018**
Driftsomkostninger	-2.270	-2.192
Vedligeholdelse ud over hensat	-443	-464
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	**-2.713**	**-2.657**

Note 4

Administrationsomkostninger	**2019**	**2018**
Administrationshonorar, Lærernes Pension	-34	-33
Administrationshonorar, DEAS	-323	-320
Udlejningshonorar, DEAS	-22	-22
Øvrige administrationsomkostninger	-708	-225
Administrationsomkostninger i alt	**-1.087**	**-600**

Direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Note 5

Investeringsejendomme	**2019**	**2018**
Kostpris pr. 1.1.2019	199.163	199.163
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.2019	199.163	199.163
Værdireguleringer pr. 1.1.2019	76.856	93.502
Værdiregulering i året	22.329	-16.646
Værdiregulering pr. 31.12.2019	99.185	76.856
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019	**298.348**	**276.019**

Selskabets investeringsejendom er en bolig-/erhvervsejendom på 8.348 m2 beliggende på Amager. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet.
Den årlige gennemsnitlige leje udgør 1.691 kr./m2.

	2019	**2018**
Ejendommens afkastkrav	3,75%	3,88%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 198.020 t. kr.

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

Note 6

Selskabskapital

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** **1.1.2019**	**Gæld i alt** **31.12.2019**	**Restgæld** **efter 5 år**
Lejedeposita	4.339	4.652	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**4.339**	**4.652**	**-**

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.

	2019	**2018**
Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på	21.821	16.908

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 markedsmæssige vilkår.