

**LP Bolig- og Erhvervsejendomme A/S**  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.  
2100 København Ø

**Årsrapport for perioden**  
**5. regnskabsperiode 1. januar – 31. december 2017**

CVR-nr. 35 04 76 54

Årsrapporten er godkendt på Selskabets generalforsamling den 2. marts 2018



---

Dirigent

Bjarne Jørgen Slorup

## INDHOLD

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december .....	9
Balance pr. 31. december 2017 .....	10
Noter.....	12

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for LP Bolig- og Erhvervsjendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

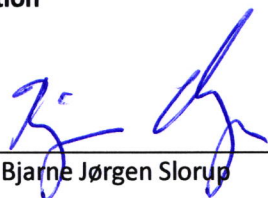
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2018

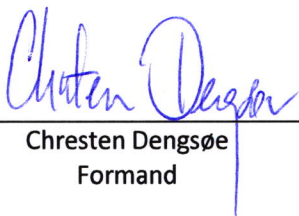
#### Direktion



---

Bjarne Jørgen Slørup

#### Bestyrelse



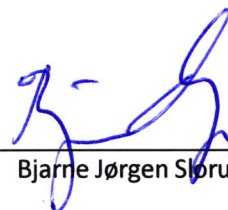
---

Chresten Dengsøe  
Formand



---

Niels Elmø Jensen



---

Bjarne Jørgen Slørup

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i LP Bolig- og Erhvervsjendomme A/S

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LP Bolig- og Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

##### **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. 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 regnskabsbrugere 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.

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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 2. marts 2018

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mne16615



Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabsoplysninger**

#### **Hjemstedsadresse**

LP Bolig- og Erhvervsejendomme A/S  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.  
2100 København Ø  
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 35 04 76 54

Regnskabsår 1. januar – 31. december

Stiftet 22. februar 2013

#### **Bestyrelse**

Chresten Dengsøe, Formand

Niels Elmo Jensen

Bjarne Jørgen Slorup

#### **Direktion**

Bjarne Jørgen Slorup

#### **Revision**

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

CVR: 30 70 02 28

#### **Moderselskab**

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og drive ejendomme, samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ultimo året erhvervet en ejendom, hvorefter Selskabet ejer to ejendomme. I forbindelse med erhvervelsen af ejendommene er kapitalen udvidet samt Selskabet har ændret navn til LP Bolig- og Erhvervsjendomme A/S.

Som følge af at Selskabet er ejet af Lægernes Pension er Selskabet omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens §3A for ejendomsselskaber som er ejet af PAL pligtige. Selskabet er således pr. 1. januar 2017 overgået til et §3A selskab. Dette har medført at Selskabet har opgjort den skattemæssige avance, hvilket har medført en mindre regulering af den udskudte skat som herefter vil være fastfrosset så længe selskabet opfylder betingelserne som et §3A selskab.

Årets resultat på DKK 17.724.642 er primært påvirket af resultatet af ejendommen ejet gennem hele regnskabsåret. Resultatet for 2017 afviger væsentligt fra resultatet i 2016, idet den ejendom Selskabet har ejet gennem hele 2017 har været i normal drift, hvor den i 2016 blev væsentligt ombygget og taget i drift.

Årets resultat er på niveau med det forventede og anses som tilfredsstillende. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Som følge af erhvervelsen af ejendommen ultimo 2017 forventes resultatet før værdireguleringer for 2018 at være højere end resultatet for 2017 før værdireguleringer.

#### Koncernforhold

Selskabet er ejet fuldt ud af Lægernes Pension og indgår i koncernregnskabet for Lægernes Pension.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabets note 6.

#### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke Selskabets finansielle stilling.

## ÅRSREGNSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LP Bolig- og Erhvervsjendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme og øvrige indtægter i forbindelse hermed.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af Selskabet.

##### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat af årets resultat

Fra regnskabsåret 2017 afsættes der ikke skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens §3A for ejendomsselskaber, som ejes 100% af PAL pligtige.



## ÅRSREGNSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER

#### Anvendt regnskabspraksis

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast (afkastmetoden). Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommens udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme".

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Gældsforpligtelser

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK	Note	2017	2016
Lejeindtægter		11.267.563	4.140.220
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-1.834.969</u>	<u>-3.205.137</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.432.594</b>	<b>935.083</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>8.119.501</u>	<u>78.554.468</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.552.095</b>	<b>79.489.551</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-27.160</u>	<u>-10.052.734</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.524.935</b>	<b>69.436.817</b>
Skat af årets resultat	3	<u>199.707</u>	<u>-15.926.840</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>17.724.642</u></b>	<b><u>53.509.977</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		<u>17.724.642</u>	<u>53.509.977</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u>17.724.642</u></b>	<b><u>53.509.977</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

DKK	Note	2017	2016
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>330.414.408</u>	<u>231.880.499</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>330.414.408</b></u>	<u><b>231.880.499</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>330.414.408</b></u>	<u><b>231.880.499</b></u>
Andre tilgodehavender		734.506	1.552.306
Periodeafgræsningsposter		<u>23.096</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<u><b>757.602</b></u>	<u><b>1.552.306</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>5.552.102</b></u>	<u><b>3.504.311</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>6.309.704</b></u>	<u><b>5.056.617</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>336.724.112</b></u>	<u><b>236.937.116</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2017	2016
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		20.000.000	10.000.000
Overført resultat		<u>296.325.141</u>	<u>206.600.499</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b><u>316.325.141</u></b>	<b><u>216.600.499</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>15.518.699</u>	<u>15.620.928</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>15.518.699</u></b>	<b><u>15.620.928</u></b>
Deposita		<u>3.564.307</u>	<u>2.220.349</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>3.564.307</u></b>	<b><u>2.220.349</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		452.667	2.369.779
Anden gæld		<u>863.298</u>	<u>125.561</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.315.965</u></b>	<b><u>2.495.340</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b><u>4.880.272</u></b>	<b><u>4.715.689</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>336.724.112</u></b>	<b><u>236.937.116</u></b>

Note 6 Nærtstående parter

Note 7 Eventualforpligtelser

## NOTER

### Note 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

	2017	2016
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, øvrige	<u>27.160</u>	<u>10.052.734</u>
<b>Finansielle poster</b>	<u><b>27.160</b></u>	<u><b>10.052.734</b></u>

### Note 3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	<u>199.707</u>	<u>-15.926.840</u>
<b>Årets skat i alt</b>	<u><b>199.707</b></u>	<u><b>-15.926.840</b></u>

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat af resultatet for 2017, da selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens §3A for ejendomsselskaber, som ejes 100% af PAL pligtige.

### Note 4 Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	153.076.542	143.247.583
Tilgange i årets løb	<u>90.414.408</u>	<u>9.828.959</u>
Kostpris ultimo	<u>243.490.950</u>	<u>153.076.542</u>
Værdiregulering primo	78.803.957	0
Årets værdiregulering	<u>8.119.501</u>	<u>78.803.957</u>
Værdiregulering ultimo	<u>86.923.458</u>	<u>78.803.957</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>330.414.408</b></u>	<u><b>231.880.499</b></u>
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter, bolig	4,2%	4,1%
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter, erhverv	4,4%	4,4%

## NOTER

<b>Note 5 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-29.143.085	-28.643.085
Kapitalforhøjelse	9.500.000	182.233.607	191.733.607
Årets resultat		53.509.977	53.509.977
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>10.000.000</b>	<b>206.600.499</b>	<b>216.600.499</b>
Egenkapital 1. januar 2017	10.000.000	206.600.499	216.600.499
Kapitalforhøjelse	10.000.000	72.000.000	82.000.000
Årets resultat		17.724.642	17.724.642
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>20.000.000</b>	<b>296.325.141</b>	<b>316.325.141</b>

Selskabskapitalen består af 20.000.000 aktier á nominelt DKK 1 og multipla heraf.

### Note 6 Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Transaktioner med nærtstående parter: Ingen

### Note 7 Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat i forhold til indgangsværdierne pr. 1. januar 2017, hvor selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens §3A for ejendomsselskaber, som ejes 100% af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser vil der påhvile selskabet en yderligere skatteforpligtelse på DKK 1,8 mio.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen