

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

Årsrapport for perioden
7. regnskabsperiode 1. januar – 31. december 2019

CVR-nr. 35 04 76 54

Årsrapporten er godkendt på Selskabets generalforsamling den 24. februar 2020



Dirigent

Søren Bo Rosted Hansen

INDHOLD

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter	12

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 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.

København, den 24. februar 2020

Direktion



Søren Bo Rosted Hansen

Bestyrelse



Chresten Dengsøe
Formand



Niels Elmo Jensen



Søren Bo Rosted Hansen

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LP Bolig- og Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LP Bolig- og Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 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 – 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". 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 24. februar 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

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
Søren Bo Rosted Hansen

Direktion

Søren Bo Rosted Hansen

Revision

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
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

Årets resultat på DKK 26.066.148 er påvirket positivt af en samlet værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje på DKK 12.700.000.

Årets resultat er på niveau med det forventede og anses som tilfredsstillende. Det foreslås at udbetale udbytte på DKK 13.000.000.

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 2019

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 2019 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder nettoværdireguleringer af investeringsaktiver.

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 2019

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 eller DCF metoden). 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK	Note	2019	2018
Lejeindtægter		15.962.133	16.016.870
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-2.517.569</u>	<u>-3.358.547</u>
Bruttoresultat		13.444.564	12.658.323
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>12.700.000</u>	<u>2.841.597</u>
Driftsresultat		26.144.564	15.499.920
Finansielle indtægter		1.666	5.137
Finansielle omkostninger	2	<u>-80.082</u>	<u>-71.812</u>
Resultat før skat		26.066.148	15.433.245
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>26.066.148</u>	<u>15.433.245</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		13.066.148	433.245
Foreslået udbytte		<u>13.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
DISPONERET I ALT		<u>26.066.148</u>	<u>15.433.245</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2019	2018
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>346.000.000</u>	<u>333.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>346.000.000</u>	<u>333.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>346.000.000</u>	<u>333.300.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>269.845</u>	<u>96.901</u>
Tilgodehavende i alt		<u>269.845</u>	<u>96.901</u>
Likvide beholdninger		<u>16.298.780</u>	<u>18.624.017</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>16.568.625</u>	<u>18.720.918</u>
AKTIVER I ALT		<u>362.568.625</u>	<u>352.020.918</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2019	2018
Passiver			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		309.824.534	296.758.386
Foreslået udbytte		<u>13.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
EGENKAPITAL	5	<u>342.824.534</u>	<u>331.758.386</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>15.518.699</u>	<u>15.518.699</u>
Hensatte forpligtelser		<u>15.518.699</u>	<u>15.518.699</u>
Deposita		<u>3.887.457</u>	<u>3.723.662</u>
Langfristet gæld i alt		<u>3.887.457</u>	<u>3.723.662</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.892	173.618
Anden gæld		<u>213.043</u>	<u>846.553</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>337.935</u>	<u>1.020.171</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>4.225.392</u>	<u>4.743.833</u>
PASSIVER I ALT		<u>362.568.625</u>	<u>352.020.918</u>

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.

	2019	2018
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	80.082	71.812
Finansielle omkostninger	80.082	71.812

Note 3 Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat af resultatet for 2019, 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	2019	2018
Kostpris primo	243.534.945	243.490.950
Tilgange i årets løb	0	43.995
Kostpris ultimo	243.534.945	243.534.945
Værdiregulering primo	89.765.055	86.923.458
Årets værdiregulering	12.700.000	2.841.597
Værdiregulering ultimo	102.465.055	89.765.055
Regnskabsmæssig værdi ultimo	346.000.000	333.300.000
Afkastprocenter, bolig	3,50-4,25%	3,75-4,50%
Afkastprocenter, erhverv	4,25-6,00%	4,25-6,25%

Selskabet måler investeringsejendomme til dagværdi på balancedagen. Dagværdien er beregnet på baggrund af afkastmetoden eller DCF metoden. Der foretages dagværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af normaliseret ledelsesgodkendt budget, der er fremskrevet ved brug af DCF metoden. Herudover medregnes en tomgangsperiode samt istandsættelse og genudlejningsomkostninger på lejemaal med enten kendte eller forventede opsigelser. Og ved DCF metoden forventet værdi af fremtidige projekter efter næste budget år.

Dagværdiberegningen af investeringsejendommene efter afkastmetoden tager udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede afkast for det kommende regnskabsår og ved DCF metoden de kommende regnskabsår. Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelserne er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

NOTER

Note 5 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	20.000.000	296.325.141	0	316.325.141
Årets resultat		433.245	15.000.000	15.433.245
Egenkapital 31. december 2018	20.000.000	296.758.386	15.000.000	331.758.386
Egenkapital 1. januar 2019	20.000.000	296.758.386	15.000.000	331.758.386
Årets resultat		13.066.148	13.000.000	26.066.148
Udbetalt udbytte			-15.000.000	-15.000.000
Egenkapital 31. december 2019	20.000.000	309.824.534	13.000.000	342.824.534

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 5,2 mio.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen