

LP Boligejendomme P/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø

Årsrapport for perioden
3. regnskabsperiode 1. januar – 31. december 2020

CVR-nr. 38 99 49 80

Årsrapporten er godkendt på Selskabets generalforsamling den 15. marts 2021

Dirigent

Søren Bo Rosted Hansen

INDHOLD

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse 1. januar – 31. december 2020	12
Noter	13

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for LP Boligejendomme P/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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2021

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 Boligejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LP Boligejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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 15. marts 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger

Hjemstedsadresse

LP Boligejendomme P/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 38 99 49 80
Regnskabsår 1. januar – 31. december
Stiftet 6. oktober 2017

Komplementarselskab

LPK Ejendomme Komplementar ApS
c/o Lægernes Pension
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Chresten Dengsøe, Formand
Niels Elmo Jensen
Søren Bo Rosted Hansen

Direktion

Søren Bo Rosted Hansen

Revision

EY 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 investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2020 blev et overskud på DKK 31.369.667. Resultatet er påvirket af en samlet positiv værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje på DKK 23.532.148.

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

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 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LP Boligejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Der indregnes ikke skat, da selskabet ikke er selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos aktionæren.

ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2020

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 (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.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1.JANUAR – 31. DECEMBER

DKK	Note	2020	2019
Lejeindtægter		12.817.671	12.401.299
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-5.088.144</u>	<u>-6.057.135</u>
Bruttoresultat		7.729.527	6.344.164
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>23.532.148</u>	<u>-15.512.979</u>
Driftsresultat		31.261.675	-9.168.815
Finansielle indtægter	2	163.690	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-55.698</u>	<u>-72.965</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>31.369.667</u>	<u>-9.241.780</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		<u>31.369.667</u>	<u>-9.241.780</u>
DISPONERET I ALT		<u>31.369.667</u>	<u>-9.241.780</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2020	2019
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>317.364.000</u>	<u>292.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>317.364.000</u>	<u>292.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>317.364.000</u>	<u>292.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	13.163.690	0
Andre tilgodehavender		544.766	163.179
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.587</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende i alt		<u>13.747.043</u>	<u>163.179</u>
Likvide beholdninger		<u>5.921.879</u>	<u>13.199.889</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>19.668.922</u>	<u>13.363.068</u>
AKTIVER I ALT		<u>337.032.922</u>	<u>305.863.068</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2020	2019
Passiver			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		<u>305.501.383</u>	<u>274.131.716</u>
EGENKAPITAL		<u>325.501.383</u>	<u>294.131.716</u>
Deposita		<u>4.919.098</u>	<u>4.868.039</u>
Langfristet gæld i alt		<u>4.919.098</u>	<u>4.868.039</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.099.844	122.377
Anden gæld		<u>1.512.597</u>	<u>6.740.936</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.612.441</u>	<u>6.863.313</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>11.531.539</u>	<u>11.731.352</u>
PASSIVER I ALT		<u>337.032.922</u>	<u>305.863.068</u>
Note 6 Nærtstående parter			
Note 7 Eventualforpligtelser			

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	20.000.000	283.373.496	303.373.496
Årets resultat		-9.241.780	-9.241.780
Egenkapital 31. december 2019	<u>20.000.000</u>	<u>274.131.716</u>	<u>294.131.716</u>
Egenkapital 1. januar 2020	20.000.000	274.131.716	294.131.716
Årets resultat		31.369.667	31.369.667
Egenkapital 31. december 2020	<u>20.000.000</u>	<u>305.501.383</u>	<u>325.501.383</u>

Selskabskapitalen består af 20.000.000 aktier á nominelt DKK 1 og multipla heraf.
Selskabskapitalen er DKK 20.000.000 (2019: 20.000 t.kr., 2018: 20.000).

NOTER

Note 1 Andre eksterne omkostninger

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

	2020	2019
Note 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	163.690	0
Finansielle indtægter	163.690	0

Note 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, bank	50.477	67.965
Renteomkostninger, øvrige	5.221	5.000
Finansielle omkostninger	55.698	72.965

Note 4 Investeringsejendomme

Kostpris primo	314.494.541	310.381.562
Tilgange i årets løb	1.331.852	4.112.979
Kostpris ultimo	315.826.393	314.494.541
Værdiregulering primo	-21.994.541	-6.481.562
Årets værdiregulering	23.532.148	-15.512.979
Værdiregulering ultimo	1.537.607	-21.994.541
Regnskabsmæssig værdi ultimo	317.364.000	292.500.000
Afkastprocenter, bolig	3,50%	3,75-4,00%

Selskabet måler investeringsejendomme til dagværdi på balancedagen. Dagværdien er beregnet på baggrund af 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 lejemål med enten kendte eller forventede opsigelser. Og forventet værdi af fremtidige projekter efter næste budget år.

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

En ændring i afkastprocenten med +/-0,25% point vil betyde en ændring i dagsværdien med -23/+27 mio.kr.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelserne er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

NOTER

Note 5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procent point p.a.

	2020	2019
Tilgodehavende, Lægernes Pension	<u>13.163.690</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>13.163.690</u>	<u>0</u>

Note 6 Nærtstående parter

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

LPK Ejendomme Komplementar Aps er komplementar for Selskabet, Selskabet har i henhold til aftale betalt DKK 5.221 i 2020.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procent point p.a.

	2020	2019
Tilgodehavende, Lægernes Pension	<u>13.163.690</u>	<u>0</u>
Renteindtægt, Lægernes Pension	<u>163.690</u>	<u>0</u>

Note 7 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Bo Rosted Hansen

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-098263790911

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-03-15 14:32:48Z

NEM ID 

Søren Bo Rosted Hansen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-098263790911

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-03-15 14:32:48Z

NEM ID 

Søren Bo Rosted Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-098263790911

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-03-15 14:44:35Z

NEM ID 

Chresten Dengsøe

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: CVR:24260402-RID:43449072

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-03-16 14:19:03Z

NEM ID 

Niels Elmo Jensen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-425055990156

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-03-16 15:37:09Z

NEM ID 

Ole Karstensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1268145551631

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-16 15:52:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OKKAI-8UN8K-8JFEW-EI0UD-S04ZG-BAJ16

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>