

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

**Årsrapport for perioden**  
**2. regnskabsperiode 1. januar – 31. december 2019**

**CVR-nr. 38 99 49 80**

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 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 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 Elmø 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 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 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**

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR: 30 70 02 28

#### **Modersekskab**

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 2019 blev et underskud på DKK 9.241.780. Resultatet er påvirket af en samlet negativ værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje på DKK 15.512.979, heraf er der en nedjustering på kr. 25 mio. til imødegåelse af et muligt indgreb på boligreguleringslovens §5 stk. 2.

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

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 96% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravene, som er anvendt ved måling af ejendommenes værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Det skal bemærkes, at på nuværende tidspunkt er der forøget usikkerhed om markedsværdien for omkostningsbestemte boliger, der er omfattet af boligreguleringsloven, grundet et udspil fra den nuværende regering. Udspillet indeholder bl.a. en begrænsning af nye ejeres mulighed for modernisering af tomme lejemål og opnåelse af det lejedes værdi, hvilket har betydning for en ny ejers værdisætning af pågældende ejendomme. Der er i værdiansættelsen pr. 31. december 2019 taget højde for usikkerheden, bl.a. under hensynstagen til, at det nuværende udspil ikke hindrer selskabets muligheder for som planlagt selv at modernisere og opnå det lejedes værdi.

Ejendomme der er direkte påvirket af de politiske forhandlinger udgør 74% af selskabets balancesum.

#### Koncernforhold

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

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabet note 5.

#### 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 Bøligejendomme P/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

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



## 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 (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**

<b>DKK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>6/10 2017- 31/12 2018</b>
Lejeindtægter		12.401.299	14.151.399
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-6.057.135</u>	<u>-5.743.987</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.344.164</b>	<b>8.407.412</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>-15.512.979</u>	<u>-6.481.562</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.168.815</b>	<b>1.925.850</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-72.965</u>	<u>-52.354</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-9.241.780</u></b>	<b><u>1.873.496</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		<u>-9.241.780</u>	<u>1.873.496</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u>-9.241.780</u></b>	<b><u>1.873.496</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<b>DKK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>292.500.000</u>	<u>303.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>292.500.000</u>	<u>303.900.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>292.500.000</u>	<u>303.900.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>163.179</u>	<u>202.302</u>
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<u>163.179</u>	<u>202.302</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>13.199.889</u>	<u>10.950.603</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>13.363.068</u>	<u>11.152.905</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>305.863.068</u>	<u>315.052.905</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<b>DKK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		<u>274.131.716</u>	<u>283.373.496</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b><u>294.131.716</u></b>	<b><u>303.373.496</u></b>
Deposita		<u>4.868.039</u>	<u>4.469.593</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>4.868.039</u></b>	<b><u>4.469.593</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.377	387.721
Anden gæld		<u>6.740.936</u>	<u>6.822.095</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.863.313</u></b>	<b><u>7.209.816</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b><u>11.731.352</u></b>	<b><u>11.679.409</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>305.863.068</u></b>	<b><u>315.052.905</u></b>

Note 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Note 6 Nærtstående parter

Note 7 Eventualforpligtelser

## NOTER

### Note 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Det skal bemærkes, at på nuværende tidspunkt er der forøget usikkerhed om markedsværdien for omkostningsbestemte boliger, der er omfattet af boligreguleringsloven, grundet et udspil fra den nuværende regering. Udspillet indeholder bl.a. en begrænsning af nye ejeres mulighed for moderniseringer af tomme lejemål og opnåelse af det lejedes værdi, hvilket har betydning for en ny ejers værdisætning af pågældende ejendomme. Der er i værdiansættelsen pr. 31. december 2019 taget højde for usikkerheden, bl.a. under hensynstagen til, at det nuværende udspil ikke hindrer selskabets muligheder for som planlagt selv at modernisere og opnå det lejedes værdi.

Ejendomme der er direkte påvirket af de politiske forhandlinger udgør 74% af selskabets balancesum.

### Note 2 Andre eksterne omkostninger

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

	2019	6/10 2017- 31/12 2018
<b>Note 3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, bank	67.965	47.167
Renteomkostninger, øvrige	5.000	5.187
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>72.965</b>	<b>52.354</b>

<b>Note 4 Investeringsejendomme</b>	2019	2018
Kostpris primo	310.381.562	0
Tilgange i årets løb	4.112.979	310.381.562
Kostpris ultimo	314.494.541	310.381.562
Værdiregulering primo	-6.481.562	0
Årets værdiregulering	-15.512.979	-6.481.562
Værdiregulering ultimo	-21.994.541	-6.481.562
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>292.500.000</b>	<b>303.900.000</b>
Afkastprocenter, bolig	3,75-4,00%	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.

## NOTER

### Note 4 Investeringsejendomme, fortsat

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.

Der er i dagværdiberegningen foretaget en nedjustering på kr. 25 mio. til imødegåelse af et muligt indgreb på boligreguleringslovens §5 stk. 2.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelserne er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

Note 5 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Stiftelse	500.000		500.000
Kapitalforhøjelse	19.500.000	281.500.000	301.000.000
Årets resultat		1.873.496	1.873.496
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>20.000.000</b>	<b>283.373.496</b>	<b>303.373.496</b>
Egenkapital 1. januar 2019	20.000.000	283.373.496	303.373.496
Årets resultat		-9.241.780	-9.241.780
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>20.000.000</b>	<b>274.131.716</b>	<b>294.131.716</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

LPK Ejendomme Komplementar Aps er komplementar for Selskabet, Selskabet har i henhold til aftale betalt DKK 5.000 i 2019.

### Note 7 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen