

# MP Ejendomme II P/S

(CVR-nr. 40 78 97 90)

Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 16. september 2019 - 31. december 2020

## Årsrapport for 2020

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. februar 2021

Dirigent:

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 16. september 2019 – 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	MP Ejendomme II P/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte  CVR-nr.: 40 78 97 90 Regnskabsår: 1. januar 2020 – 31. december 2020 Første regnskabsperiode: 16. september 2019 – 31. december 2020 Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Direktion</b>	Jeppe Starup
<b>Bestyrelse</b>	Jens Otto Munch Holst, formand Anders Ole Evald-Schelde Bo Søndergaard Lund-Kristensen
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Koncernforhold</b>	MP Ejendomme II P/S er et helejet datterselskab af:  AkademikerPension Smakkedalen 8 2820 Gentofte
<b>Komplementar</b>	MP GP ApS Smakkedalen 8 2820 Gentofte

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabet blev stiftet 16. september 2019, selskabets hovedaktivitet er at eje, erhverve, drive og udvikle fast ejendom.

Selskabet har i 2019 ved apportindskud fået tilført 5 ejendom.

## Strategi og målsætning

Målsætningen skal nås ved dels at optimere den løbende drift og derved sikre et stabilt direkte afkast, dels ved at vedligeholde og optimere ejendommens værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

## Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 45 mio. kr.

Ledelsen anser resultatet for 2020 for tilfredsstillende.

## Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 484 mio. kr.

## De eksterne omgivelser

MP Ejendomme II P/S indgår i koncernregnskabet for AkademikerPension og er dermed underlagt det øverste moderselskabs retningslinjer og politikker for ansvarlige investeringer og holdning til påvirkning af de eksterne omgivelser.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til regnskabets underskrivelse ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets aktivitetsniveau forventes uændret i det kommende år og ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat.

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. september 2019 - 31. december 2020 for MP Ejendomme II P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. september 2019 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. februar 2021

Direktion

---

Jeppe Starup  
Direktør

Bestyrelse

---

Jens Otto Munch Holst, formand

---

Anders Ole Evald-Schelde

---

Bo Søndergaard Lund-Kristensen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejeren i MP Ejendomme II P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MP Ejendomme II P/S for regnskabsåret 16.09.2019 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.09.2019 - 31.12.2020 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". 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 22. februar 2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

---

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613



## RESULTATOPGØRELSE 16. SEPTEMBER 2019 – 31. DECEMBER 2020

(i 1.000 kr.)

Note 16/9-19 – 31/12-20

Nettoomsætning		33.776
Eksterne omkostninger	2	<u>-13.465</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>		<b>20.311</b>
Værdiregulering af ejendomme		<u>24.606</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>44.917</u></b>
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-340</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>44.577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.577</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2020
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme		454.100
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>454.100</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>454.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender		2.186
Periodeafgrænsningsposter		16
<b>Tilgodehavender, i alt</b>		<b>2.202</b>
<b>Likvide beholdninger, i alt</b>		<b>41.004</b>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>43.206</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>497.306</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2020
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital		1.400
Overført resultat		<u>482.880</u>
<b>Egenkapital, i alt</b>		<u><b>484.280</b></u>
Modtagne deposita		<u>7.929</u>
<b>Langfristet gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>7.929</b></u>
Anden gæld		<u>5.097</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>5.097</b></u>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>13.026</b></u>
<b>Passiver, i alt</b>		<u><b>497.306</b></u>
Anvendt regnskabspraksis	1	
Koncernregnskab	3	
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	4	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2020
Selskabskapital ved stiftelse	1.400
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.400</b>
Overført overskud ved stiftelse	-
Overførte midler i forbindelse med apportindskud	438.303
Årets overførte resultat	44.577
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b>482.880</b>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>484.280</b>

# NOTER

## Note 1

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for MP Ejendomme II P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

#### Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalings- tidspunktet.

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 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 af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balance- dagen.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv. og indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, herunder op og nedskrivninger.

## NOTER

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiregulering af ejendom

Værdiregulering af selskabets ejendomme omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet på baggrund af en DCF model foretaget af ekstern valuar.

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved køb eller opførelse til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF model foretaget af ekstern valuar.

Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommenes værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,50% pr 31. december 2020.

Fordelingen er følgende:

Speditørgården: 12%

Bryggervangen: 6%

Birkerød Kongevej: 5,50%

Danasvej: 4%

Forchhammersvej: 5%

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

## NOTER

### Note 2

#### Eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

16/9-19 – 31/12-20

Driftsudgifter	-6.570
Vicevært og renholdelse	-1.786
Vedligeholdelsesudgifter	-1.004
Administrationsudgifter	-4.105
Ejendomsudgifter, I alt	<u>-13.465</u>

Selskabet har ingen ansatte

Bestyrelsen og direktionen er ansat i AkademikerPension.  
Der henvises derfor til lønnoten for den samlede koncern.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

### Note 3

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab AkademikerPension, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte, hvor koncernregnskabet kan rekvireres.

### Note 4

#### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervsejendomme.  
Momsreguleringsforpligtelsen udgør 304 t.kr. pr. 31.december 2020.

# PENNEO

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

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

## Jeppe Starup

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-277040348553

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-02-22 07:36:41Z

NEM ID 

## Bo Søndergaard Lund-Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-602247840044

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-02-22 07:38:10Z

NEM ID 

## Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-02-22 09:55:05Z

NEM ID 

## Anders Ole Evald-Schelde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-369145854663

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-02-22 09:56:59Z

NEM ID 

## Jens Otto Holst

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-759592271917

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-02-24 10:08:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B45FT-Y5XXW-U46BA-JUSWH-YCLZU-QZ1YC

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 tidsstemplet 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>