

MP Ejendomme II P/S

(CVR-nr. 40 78 97 90)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Årsrapport for 2022
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. februar 2023

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MP Ejendomme II P/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte CVR-nr.: 40 78 97 90 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Søren Møller-Larsson
Bestyrelse	Jens Otto Munch Holst, formand Anders Ole Evald-Schelde Maja Bøge Crichton Pernille Jessen Filip Arthur Mickelsen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Koncernforhold	MP Ejendomme II P/S er et helejet datterselskab af: AkademikerPension Smakkedalen 8 2820 Gentofte
Komplementar	MP GP ApS Smakkedalen 8 2820 Gentofte

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er at eje, erhverve, drive og udvikle fast 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 ejendommenes værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 1,7 mio. kr., mod et overskud på 117 mio. kr. i 2021.

Årets negative resultat er primært drevet af en negativ dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendomme på 21 mio. kr.

Ledelsen anser resultatet for 2022 for tilfredsstillende baseret på markedets udvikling.

Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 935 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.

Ledelsen forventer et resultat af primær drift på niveau med indeværende år.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. februar 2023

Direktion

Søren Møller-Larsson
Direktør

Bestyrelse

Jens Otto Munch Holst, formand

Anders Ole Evald-Schelde

Maja Bøge Crichton

Pernille Jessen

Filip Arthur Mickelsen

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 27. februar 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 46662

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Nettoomsætning		32.547	27.921
Eksterne omkostninger	2	<u>-12.740</u>	<u>-9.762</u>
Resultat af ejendomme		19.806	18.159
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	3	<u>-21.120</u>	<u>99.474</u>
Resultat før finansielle poster		-1.313	117.633
Andre finansielle indtægter		77	-
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-434</u>	<u>-393</u>
Resultat før skat		-1.671	117.239
Årets resultat		-1.671	117.239
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.671</u>	<u>117.239</u>
Disponeret, i alt		<u>-1.671</u>	<u>117.239</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>904.612</u>	<u>558.200</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>904.612</u>	<u>558.200</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>904.612</u>	<u>558.200</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		4.353	1.297
Periodeafgrænsningsposter		<u>104</u>	<u>27</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>4.458</u>	<u>1.324</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>39.366</u>	<u>51.332</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>43.824</u>	<u>52.657</u>
Aktiver, i alt		<u>948.436</u>	<u>610.857</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.900	1.400
Overført resultat		<u>932.949</u>	<u>600.120</u>
Egenkapital, i alt		<u>934.849</u>	<u>601.520</u>
Langfristet gældsforpligtelser			
Modtagne deposita		<u>10.957</u>	<u>7.720</u>
Langfristet gældsforpligtelser, i alt		<u>10.957</u>	<u>7.720</u>
Anden gæld		2.140	1.471
Periodeafgrænsningsposter		<u>490</u>	<u>146</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>2.630</u>	<u>1.617</u>
Gældsforpligtelser, i alt		<u>13.587</u>	<u>9.337</u>
Passiver, i alt		<u>948.436</u>	<u>610.857</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Selskabskapital 1. januar	<u>1.900</u>	<u>1.400</u>
Selskabskapital 31. december	<u>1.900</u>	<u>1.400</u>
Overført overskud 1. januar	600.120	44.577
Overførte midler i forbindelse med apportindskud	334.500	438.303
Årets overførte resultat	<u>-1.671</u>	<u>117.239</u>
Overført overskud 31. december	<u>932.949</u>	<u>600.120</u>
Egenkapital 31. december	<u>934.849</u>	<u>601.520</u>

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.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2021.

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.

Resultatopgørelse

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.

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter positive renter af bankindeståender.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af selskabets ejendomme omfatter årets ændring af dagsværdien fastlagt på baggrund af en DCF model foretaget af ekstern valuar.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter negative renter af bankindeståender.

Skat

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

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.

Selskabet har ingen gæld som forfalder senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

Deposita

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

NOTER

Note 2

Eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Driftsudgifter	-6.205	-5.285
Vicevært og renholdelse	-1.882	-1.813
Vedligeholdelsesudgifter	-3.624	-1.306
Administrationsudgifter	<u>-1.029</u>	<u>-1.357</u>
Ejendomsudgifter, I alt	<u>-12.740</u>	<u>-9.762</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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	<u>-21.120</u>	<u>99.474</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, I alt	<u>-21.120</u>	<u>99.474</u>

NOTER

Note 4

Investeringssejensomme

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	434.121	429.494
Årets tilgang	367.532	4.626
Anskaffelsessum pr. 31. december	801.652	434.121
Værdireguleringer		
Værdiregulering primo	124.079	24.606
Årets værdireguleringer	-5.536	99.324
Tilbageførte værdireguleringer	-15.584	150
Værdireguleringer pr. 31. december	102.960	124.079
Regnskabsmæssig værdi ultimo	904.612	558.200
Dagsværdi ultimo		
Bolig og erhvervsejendomme	904.612	558.200
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Bolig og erhvervsejendomme	-21.120	99.474

NOTER

Note 4

Investerings ejendomme (fortsat)

Det vægtede gennemsnitlige anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,09% pr 31. december 2022. I 2021 udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav 3,99%.

Afkastkravet er vurderet som det væsentligste parameter i værdiansættelsen af selskabets investerings ejendomme. Nedenfor er effekten på den samlede markedsværdi, ved en ændring af afkastkravet på +/- 25bp - 50bp, illustreret.

	Ændring i afkastkravet				
	-0,50%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,50%
MP Ejendomme II	108.418.760	49.702.009	-	45.130.532	- 84.985.932

Note 5

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervs ejendomme. Momsreguleringsforpligtelsen udgør 596 t.kr. pr. 31. december 2022.