

# LP Lejligheder P/S

c/o Lægernes Pension  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41926236

## Årsrapport

2. december 2020 - 31. december 2020

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2021

---

Søren Bo Rosted Hansen  
Dirigent

## **LP Lejligheder P/S**

### **Indholdsfortegnelse**

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 8  |
| Balance                                    | 9  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12 |
| Noter                                      | 14 |

## **LP Lejligheder P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | LP Lejligheder P/S<br>c/o Lægernes Pension<br>Dirch Passers Allé 76<br>2000 Frederiksberg              |
| Telefon             | 70 30 20 20 (administrator)  |
| Telefax             | 70 30 20 21 (administrator)  |
| CVR-nr.             | 41926236   |
| Hjemsted            | Frederiksberg  |
| Regnskabsår         | 2. december 2020 - 31. december 2020   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Chresten Dengsøe<br>Niels Elmo Jensen<br>Søren Bo Rosted Hansen  |
| <b>Direktion</b>    | Niels Elmo Jensen  |
| <b>Revisor</b>      | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36<br>2000 Frederiksberg<br>CVR-nr. 30700228 |

## **LP Lejligheder P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. december 2020 - 31. december 2020 for LP Lejligheder 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 2. december 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

#### **Direktion**

Niels Elmo Jensen

#### **Bestyrelse**

Chresten Dingsøe  
Formand

Niels Elmo Jensen

Søren Bo Rosted Hansen

## **LP Lejligheder P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejeren i LP Lejligheder P/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LP Lejligheder P/S for regnskabsåret 2. december 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis, 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 2. december 2020 - 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.
- \* 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.

## LP Lejligheder P/S

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 blandt andet 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.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

#### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **LP Lejligheder P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2. december 2020 - 31. december 2020 udviser et overskud på kr. 2.317, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 668.715.152, og en egenkapital på kr. 657.579.311.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er selskabets første regnskabsår med en forkortet regnskabsperiode der løber fra 2. december 2020 til 31. december 2020. Der er aportindskudt ejendomme for samlet set 649 mio. kr. som forventes at give et forøget driftsafkast til selskabet i de kommende år.

#### **Forventninger til fremtiden**

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

## LP Lejligheder P/S

### Resultatopgørelse 2. december - 31. december 2020

|  | Note | 02.12.-<br>31.12.2020<br>kr. |
|--|------|------------------------------|
| Lejeindtægter                              |      | 991.127                      |
| Andre eksterne omkostninger                | 1    | <u>-875.860</u>              |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |      | <b><u>115.267</u></b>        |
| Finansielle indtægter                      | 2    | 21.445                       |
| Finansielle omkostninger                   | 3    | <u>-134.395</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>                   |      | <b><u>2.317</u></b>          |
| Skat af årets resultat                     | 4    | <u>0</u>                     |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b><u>2.317</u></b>          |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                              |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret        |      | 11.400.000                   |
| Overført resultat                          |      | <u>-11.397.683</u>           |
| <b>Resultatdisponering</b>                 |      | <b><u>2.317</u></b>          |



**LP Lejligheder P/S****Balance 31. december 2020**

|                                 | <b>Note</b> | <b>2020<br/>kr.</b>       |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                           |
| Investeringsejendomme           | 5           | <u>648.637.868</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b><u>648.637.868</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b><u>648.637.868</u></b> |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>8.661.453</u>          |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b><u>8.661.453</u></b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b><u>11.415.831</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b><u>20.077.284</u></b>  |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b><u>668.715.152</u></b> |

## LP Lejligheder P/S

### Balance 31. december 2020

|  | Note | 2020<br>kr.        |
|--|------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                    |
| Virksomhedskapital                     |      | 6.971.770          |
| Overført resultat                      |      | 650.607.541        |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>657.579.311</b> |
| Depositum                              |      | 5.928.865          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>5.928.865</b>   |
| Forudbetalt leje                       |      | 4.171.594          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |      | 162.776            |
| Anden gæld                             |      | 872.606            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>5.206.976</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |      | <b>11.135.841</b>  |
| <b>Passiver</b>                        |      | <b>668.715.152</b> |
| Eventualforpligtelser og panthæftelser | 6    |                    |
| Nærtstående parter                     | 7    |                    |

## LP Lejligheder P/S

### Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>I alt</b>       |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|--------------------|
| Inskudt kapital ved stiftelse        | 400.000                        | 0                            | 0  | 400.000            |
| Kapitalforhøjelse                    | 6.571.770                      | 650.605.224                  | 0  | 657.176.994        |
| Årets resultat                       | 0                              | -11.397.683                  | 11.400.000   | 2.317              |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>6.971.770</b>               | <b>639.207.541</b>           | <b>11.400.000</b>  | <b>657.579.311</b> |

Selskabets kapital udgør kr. 6.971.770, fordelt i andele a kr. 1 eller multipla deraf.

## **LP Lejligheder P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for LP Lejligheder P/S for 2. december - 31. december 2020 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Da regnskabsåret 2. december - 31. december 2020 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### **Koncernregnskab**

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 110 stk. 1. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Lægernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendom.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtigt. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige transaktioner, herunder med udgangspunkt i realiserede kvadratmeterpriser for ejendomme med samme stand, beliggenhed, m.v. som selskabets ejendomsportefølje.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Andre tilgodehavender**

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indståendet, der frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen, indregnes under andre tilgodehavender.

#### **Udbytte**

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

## **LP Lejligheder P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Hensatte forpligtelser**

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Selskabsskat**

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## LP Lejligheder P/S

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

#### 2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

21.445

**21.445**

#### 3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

134.395

**134.395**

#### 4. Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtigt, hvorfor der ikke afsættes skat i årsrapporten.

**2020**

#### 5. Investeringsejendomme

Kostpris primo

0

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

648.637.868

**Kostpris ultimo**

**648.637.868**

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

**648.637.868**

Afkastprocenter, bolig i 2020 udgør 3,79%

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 investeringsejendommenes 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 -10/+10 mio.kr.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelserne er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

#### 6. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

## **LP Lejligheder P/S**

### **Noter**

#### **7. Nærtstående parter**

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Christiansgården Holding P/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Christiansgården Holding P/S er 100% ejet af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Komplementar for selskabet er LPK Ejendomme Komplementar ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.