

# LP Lejligheder P/S

c/o Lægernes Pension  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41926236

## Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. marts 2022

---

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 c/o Lægernes Pension Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	41926236
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Chresten Dengsøe Niels Elmo Jensen Søren Bo Rosted Hansen
<b>Direktion</b>	Niels Elmo Jensen
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **LP Lejligheder P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. marts 2022

#### **Direktion**

Niels Elmo Jensen

#### **Bestyrelse**

Chresten Dengsøe  
Formand

Niels Elmo Jensen

Søren Bo Rosted Hansen

## **LP Lejligheder P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LP Lejligheder P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

##### **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.

\* 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 25. marts 2022

#### 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 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 88.129.268, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 743.955.894, og en egenkapital på kr. 734.308.580.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **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

	Note	01.01.2021 - 31.12.2021 kr.	02.12.2020 - 31.12.2020 kr.
Lejeindtægter		23.893.957	991.127
Andre driftsindtægter		11.394.261	0
Andre eksterne omkostninger	1	-9.471.717	-875.860
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25.816.501</b>	<b>115.267</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		62.487.303	0
Finansielle indtægter	2	106.909	21.445
Finansielle omkostninger	3	-281.445	-134.395
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.129.268</b>	<b>2.317</b>
Skat af årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>88.129.268</b>	<b>2.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000.000	11.400.000
Overført resultat		48.129.268	-11.397.683
<b>Resultatdisponering</b>		<b>88.129.268</b>	<b>2.317</b>



**LP Lejligheder P/S****Balance 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	678.039.265	648.637.868
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>678.039.265</b>	<b>648.637.868</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>678.039.265</b>	<b>648.637.868</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.559	0
Andre tilgodehavender		45.779.965	8.661.453
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45.891.524</b>	<b>8.661.453</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.025.105</b>	<b>11.415.831</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.916.629</b>	<b>20.077.284</b>
<b>Aktiver</b>		<b>743.955.894</b>	<b>668.715.152</b>

## LP Lejligheder P/S

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.971.770	6.971.770
Overført resultat		687.336.810	639.207.541
Udbytte for regnskabsåret		40.000.000	11.400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>734.308.580</b>	<b>657.579.311</b>
Depositum		5.593.241	5.928.865
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.593.241</b>	<b>5.928.865</b>
Forudbetalt leje		4.045.230	4.171.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	162.776
Anden gæld		8.843	872.606
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.054.073</b>	<b>5.206.976</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.647.314</b>	<b>11.135.841</b>
<b>Passiver</b>		<b>743.955.894</b>	<b>668.715.152</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	6		
Nærtstående parter	7		

## LP Lejligheder P/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	6.971.770	639.207.541	11.400.000	657.579.311
Betalt udbytte	0	0	-11.400.000	-11.400.000
Årets resultat	0	48.129.268	40.000.000	88.129.268
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>6.971.770</u></b>	<b><u>687.336.809</u></b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>734.308.579</u></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 1. januar 2021 - 31. december 2021 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **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.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **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**

##### **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.

## **LP Lejligheder P/S**

### **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 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 nominal 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 nominal værdi. Indeståendet, 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.

##### **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 nominal 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 nominal 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.

	01.01.2021 - 31.12.2021	02.12.2020 - 31.12.2020
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	106.909	21.445
	<b>106.909</b>	<b>21.445</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	281.445	134.395
	<b>281.445</b>	<b>134.395</b>

#### 4. Skat af årets resultat

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

	2021	2020
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	648.637.868	648.637.868
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	11.843.676	0
Afgang i årets løb	-44.929.582	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>615.551.962</b>	<b>648.637.868</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	62.487.303	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>62.487.303</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>678.039.265</b>	<b>648.637.868</b>

Afkastprocenter, bolig i 2021 udgør 3,22%

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 -11/+11 mio.kr.

#### 6. Eventualforpligtelser

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.