

ÅRSRAPPORT 2023

LP REAL ESTATE HOLDCO K/S

2. REGNSKABSPERIODE 1. JANUAR 2023 – 31. DECEMBER 2023

CVR-nr. 42 96 14 77

DIRCH PASSERS ALLÉ 76, 2000 FREDERIKSBERG

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling, den 26.06.2024

Dirigent

Jane Lauritsen Skov

INDHOLD

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

LP HoldCo Real Estate K/S
c/o Lægernes Pension – pensionskassen for læger
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Telefon: 33 12 12 41

Telefax: 33 93 02 40

CVR-nr.: 42 96 14 77

Stiftet: 29. december 2021

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. januar 2023 – 31. december 2023

Direktion

Chresten Dengsøe
Ulrik Eltang Høgh
Jane Lauritsen Skov

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30 70 02 28

Generalforsamling

26.06.2024

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LP HoldCo Real Estate K/S for regnskabsåret 2023.

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26.06.2024

Direktion:

Chresten Dengsøe

Ulrik Eltang Høgh

Jane Lauritsen Skov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJEREN I LP HoldCo Real Estate K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LP HoldCo Real Estate K/S for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale 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 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.
- 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.

Frederiksberg, den 26.06.2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at generere afkast fra AG-LPB Udlejningsboliger K/S, som har aktiviteter der hovedsageligt er koncentreret om at investere i fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsperioden realiseret et overskud på 13,8 mio. kr. der vedrører regulering i kapitalandele samt renter vedr. udlån. Resultat før regulering i kapitalandele er i overensstemmelse med forventningerne og selskabets ledelse betragter resultatet før regulering i kapitalandele som forventet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Det vurderes, at der ikke er nævneværdig usikkerhed ved indregning og måling af regnskabstal.

Risici og usikkerhedsfaktorer

Ledelsen ser ingen særlige risici for virksomheden i forbindelse med ejerskabet af aktierne i AG-LPB Udlejningsboliger K/S ud over de almindeligt forekommende risici inden for virksomhedens branche.

Ledelsen ser ingen speciel risiko for påvirkning af det eksterne miljø i forbindelse med ejerskabet af aktierne i AG-LPB Udlejningsboliger K/S.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat før regulering i kapitalandele på niveau med 2023.

Koncernforhold

Selskabet er ejet fuldt ud af Lægernes Pension og indgår sammen med øvrige koncernvirksomheder i koncernregnskabet for Lægernes Pension.

Selskabet har desuden indgået aftale om lån på markedsbaserede vilkår til Diget HoldCo K/S og AG-LPB Maias Vænge Holding K/S, som Lægernes Pension igennem AG-LPB Udlejningsboliger K/S ejer 50 pct. unoteret kapitalandel i.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske forhold pr. 31. december 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for LP Real Estate HoldCo K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris, i resultatopgørelsen i den periode, hvori de opstår.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet mv.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter og -udgifter, indtægter og -udgifter fra unoterede kapitalandele samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på unoterede kapitalandele, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

BALANCEN

Kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder optages ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes og måles de efter den indre værdis metode.

Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Under finansielle anlægsaktiver indregnes desuden tilgodehavende hos associerede virksomheder med en løbetid på mere end et år. Udlånet, som forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder og andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der ligeledes sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

REGNSKAB			
1.000 KR.		2023	2022
Note			
	1. januar - 31. december		
RESULTATOPGØRELSE			
(1)	Administrationsomkostninger	-1.022	-37
(2)	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.466	1.368
	Indtægter fra associerede virksomheder	4.387	-499
	Netto finansielle indtægter/udgifter i alt	14.853	869
Årets resultat		13.830	831
Forslag til resultatdisponering:			
	Udbytte	0	0
	Overført til næste år	13.830	831
	Disponering i alt	13.830	831

BALANCE

REGNSKAB			
1.000 KR.		2023	2022
Note			
	AKTIVER		
(3)	Kapitalandele i associerede virksomheder	35.691	7.165
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	482.730	63.974
	Udlån i alt	482.730	63.974
	Finansielle anlægsaktiver	518.421	71.139
	Anlægsaktiver i alt	518.421	71.139
	Likvide beholdninger	50	0
	Omsætningsaktiver i alt	50	0
	Aktiver i alt	518.471	71.139
	PASSIVER		
	Selskabskapital	503.794	70.272
	Overført resultat	14.662	831
(4)	Egenkapital i alt	518.456	71.104
	Anden gæld	15	35
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15	35
	Gældsforpligtelser i alt	15	35
	Passiver i alt	518.471	71.139
(5)	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

REGNSKAB			
1.000 KR.		2023	2022
(1)	Administrationsomkostninger		
	Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.		
(2)	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, associerede virksomheder	10.466	1.368
(3)	Kapitalandele i associerede virksomheder		t.kr.
	Kostpris primo	7.630	0
	Tilgange	16.509	7.630
	Kostpris ultimo	24.139	7.630
	Værdiregulering primo	7.165	0
	Årets værdireguleringer	4.387	-465
	Værdiregulering ultimo	11.552	-465
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.691	7.165

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
AG-LPB Udlejningsboliger K/S	Odense	K/S	50,00
AG-LPB VABN Holding K/S	Odense	K/S	50,00
AG-LPB Komplementar ApS	Odense	ApS	50,00

(4)	Egenkapital			
		Stamkapital	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2023	70.272	831	71.104
	Stamkapital indbetalt i året	433.522	0	433.522
	Udbetalt udbytte i året	0	0	0
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
	Overført, jf. resultatdisponering	0	13.830	13.830
	Egenkapital 31. december 2023	503.794	14.662	518.456
		Stamkapital	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 29. december 2021	0	0	0
	Stamkapital indbetalt i året	70.272	0	70.272
	Udbetalt udbytte i året	0	0	0
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
	Overført, jf. resultatdisponering	0	831	831
	Egenkapital 31. december 2022	70.272	831	71.104

Selskabet ejes 100 pct. af Lægernes Pension, Frederiksberg, CVR-nr. 42961477.
Stamkapital udgør i alt 503.794.015 kr. og der er blevet indbetalt 433.521.621 kr.

(5) **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet skylder ikke-indbetalt selskabskapital til AG-LPB Udlejningsboliger K/S for 55.000.000 kr.
Selskabet har en restforpligtelse på lån til AG-LPB Marielundvej Holding K/S pr. 31.12.2023 på 9.195.000 kr.

(6) **Nærtstående parter**

Selskabet har transaktioner med følgende nærtstående parter:

Lægernes Pension (moderselskab):

Der er indgået en administrationsaftale med Lægernes Pension, som varetager selskabets regnskab og administration for et årligt honorar på 5 t. kr. Honoraret er fastsat på omkostningsdækkende basis.

LPK Ejendomme Komplementar ApS (datterselskab af Lægernes Pension):

LPK Ejendomme Komplementar ApS er selskabets komplementar. For sine forpligtelser som komplementar modtager selskabet et vedtægtsmæssigt fastsat årligt vederlag på 5 pct. af komplementarens egenkapital, dog minimum 5 t. kr., ifølge den senest godkendte årsrapport. I 2023 var vederlaget 7 t.kr.

PENNEO

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

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

Ulrik Eltang Høgh

Direktør

Serienummer: 71194ca5-4ebd-48fe-917c-946e774ff8be

IP: 195.7.xxx.xxx

2024-06-26 09:48:12 UTC



Jane Lauritsen Skov

Direktør

Serienummer: 63c1bf9a-4ed0-46ab-8327-3f9a832b1df5

IP: 195.7.xxx.xxx

2024-06-26 10:06:21 UTC



Chresten Dengsøe

LÆGERNES PENSION - pensionskassen for læger CVR: 24260402

Adm. direktør

Serienummer: ff1f6964-d80a-43c4-af88-2ecf5ca87104

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-26 12:12:23 UTC



Allan Lunde Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f216a989-54c4-4e66-bd07-5caa3c395355

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-26 12:53:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: SIA7E-171J2-GTUSW-W2EEB-3KVPX-HV353

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 tidsstempelt 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/validator**