

Lærkebolig ApS, Frederikssund

c/o Sampension Administrationselskab A/S
Tuborg Havnevej 14,
2900 Hellerup

CVR-nr. 39880091

Årsrapport for 2024

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20-05-2025

Richard Wittelsbürger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Lærkebolig ApS, Frederikssund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den

Direktion

Martin Rauhe Pedersen
Direktør

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Lærkebolig ApS, Frederikssund

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lærkebolig ApS, Frederikssund for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Lærkebolig ApS, Frederikssund

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lærkebolig ApS, Frederikssund c/o Sampension Administrationsselskab A/S Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup
CVR-nr.	39880091
Stiftelsesdato	10-09-2018
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Bestyrelse	Torbjørn Lange Martin Rauhe Pedersen Rasmus Tore Lund Jacobsen
Direktion	Martin Rauhe Pedersen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendommen beliggende på Lærkevej 16 / A.C.Hansensvej 10, 3600 Frederikssund

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er i forbindelse med regnskabsafslutningen gennemgået og målt med henblik på kvalitativt at vurdere, om ejendommen ligger markedskonformt med hensyn til afkastprocenten.

En ændring på +/- 0,5%-point i diskonteringsfaktor betyder ca. -10,3/+12,8 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Selskabet måler sine investeringsaktiver, som består af investeringsejendomme, til dagsværdi, hvilket omfatter skøn fra ledelsen, som kan være behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på 7.037.125 kr., og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på 117.393.367 kr., og en egenkapital på 114.598.713 kr..

Udviklingen i årets resultat sammenholdt med resultatet for 2023 skyldes primært at der er indregnet positive værdireguleringer på 2.066 t.kr. i 2024 i forhold til negative værdireguleringer på 13.964 t.kr. i 2023.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Forventinger til 2025

Ledelsen forventer et resultat før dagsværdireguleringer på mellem 4,1 mio. kr. og 4,9 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Lærkebolig ApS, Frederikssund for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i regnskabsklasse B, med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for Lærkebolig ApS, Frederikssund indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte - CVR. nr. 55834911.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med, at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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 benyttes kostpris, som svarer til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser primært til dagsværdi. Dette er nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige, og uforudsete fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt og usikkerhed på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til dagsværdi efter bilag 7 i regnskabsbekendtgørelsen, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes på baggrund af en DCF model. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af ejendommen baseret på ejendommens tilbagediskonterede pengestrømme.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejen indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Huslejen er ekskl. varme og drifts bidrag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Posten indeholder de dagsværdireguleringer som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter samt periodiserede renter fra lån fra tilknyttede virksomheder mv.

Skat af årets resultat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet, jf. selskabsskattelovens § 3 A. Skatten afsættes derfor i moderselskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

For investeringsejendomme fastsættes dagsværdier ved hjælp af DCF-metoden. Dagsværdier opgjort efter DCF-metoden sker på grundlag af den enkelte ejendoms forventede cash flows fra indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, terminalværdien ved planlægningsperiodens udløb og en diskonteringsrentekurve modsvarende planlægningsperioden.

Ved køb og salg af ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangens ved overdragelse.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes "netto" under posten "dagsværdireguleringer af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, herunder tilgodehavender der forfalder inden for et år.

Likvider

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger indeholder deposita, som måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden kortfristet gæld

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter anden gæld til kreditorer mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		6.930.480	6.162.668
Andre driftsindtægter		2.184	0
Andre eksterne omkostninger		-2.223.635	-3.211.273
Bruttoresultat		4.709.029	2.951.395
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	1	2.066.093	-13.964.492
Driftsresultat		6.775.122	-11.013.097
Finansielle indtægter	2	262.003	213.284
Finansielle omkostninger	3	0	-703
Resultat før skat		7.037.125	-10.800.516
Årets resultat		7.037.125	-10.800.516
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	9.500.000
Overført resultat		4.037.125	-20.300.516
Resultatdisponering		7.037.125	-10.800.516

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	111.446.601	109.380.508
Materielle anlægsaktiver		111.446.601	109.380.508
Anlægsaktiver		111.446.601	109.380.508
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.067	26.907
Andre tilgodehavender		0	4.181
Tilgodehavender		20.067	31.088
Likvide beholdninger		5.926.699	10.377.336
Omsætningsaktiver		5.946.766	10.408.424
Aktiver		117.393.367	119.788.932

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		17.150.000	17.150.000
Overført resultat		94.448.713	90.411.588
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	9.500.000
Egenkapital		114.598.713	117.061.588
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.549.267	2.482.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.622	0
Anden gæld		243.765	245.252
Kortfristede gældsforpligtelser		2.794.654	2.727.344
Gældsforpligtelser		2.794.654	2.727.344
Passiver		117.393.367	119.788.932
Personaleomkostninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2024	17.150.000	90.411.588	9.500.000	117.061.588
Betalt udbytte	0	0	-9.500.000	-9.500.000
Årets resultat	0	4.037.125	3.000.000	7.037.125
Egenkapital 31-12-2024	17.150.000	94.448.713	3.000.000	114.598.713

Virksomhedskapitalen består af 17.150 anparter á 1.000 kr..

Virksomhedskapitalen har været uændret siden kapitalforhøjelse 01.06.2021.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Investeringsjendomme		
Kostpris primo	83.453.172	83.453.172
Kostpris ultimo	83.453.172	83.453.172
Dagsværdireguleringer primo	25.927.336	39.891.828
Årets reguleringer	2.066.093	-13.964.492
Dagsværdireguleringer ultimo	27.993.429	25.927.336
Regnskabsmæssig værdi ultimo	111.446.601	109.380.508

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på 3.846 m2 beliggende i Frederikssund. Arealet er de tinglyste m2 på lejemålene.

Investeringsjendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 15, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for ejendomsstypen:
-Boligejendom beliggende i Frederikssund 4,60%

En højere diskonteringsfaktor på gennemsnitlig 0,5%-point, vil reducere den samlede dagsværdi med 10.301 t.kr.
En lavere diskonteringsfaktor på gennemsnitlig 0,5 %-point, vil forøge den samlede dagsværdi med 12.813 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Det er forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 98% kan fastholdes til leje, svarende til den nuværende leje på 1.720 kr./m2. Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 28.977 kr./m2.

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	262.003	213.284
	262.003	213.284

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	0	703
	0	703

4. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Noter

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

7. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Selskabet er et 60% ejet datterselskab af Sampension KP Danmark A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup, 20% af Pensionskassen for Jordbrugsakademikere & Dyr læger, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup CVR.nr.: 55 83 49 11 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.sampension.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Martin Rauhe Pedersen

Navn returneret af MitId: Martin Rauhe Pedersen
Direktør
ID: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e
IP-adresse: 129.142.71.190:1864
Dato for underskrift: 27-05-2025 16:55:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Torbjørn Lange

Navn returneret af MitId: Torbjørn Lange
Bestyrelsesformand
ID: 56c4319b-54ff-40ba-bb49-5f6ba55cfe6e
IP-adresse: 129.142.71.190:54977
Dato for underskrift: 29-05-2025 08:45:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Rasmus Tore Lund Jacobsen

Navn returneret af MitId: Rasmus Tore Lund Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
ID: d47bb44b-2e83-4a37-8ae9-2eeda2b3f6d9
IP-adresse: 129.142.71.190:64814
Dato for underskrift: 28-05-2025 09:39:20 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Kristian Ehrenreich Hansen

Navn returneret af MitId: Kristian Ehrenreich Hansen
Revisor
ID: b0e211d4-84c2-4de4-ae77-93a44da3764d
IP-adresse: 163.116.168.99:49605
Dato for underskrift: 04-06-2025 23:32:05 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Richard Wittelsbürger

Navn returneret af MitId: Richard Otto Wittelsburger
Dirigent
ID: f36c0353-bad8-426d-8e43-3e360efafc0c
IP-adresse: 88.152.11.227:9007
Dato for underskrift: 06-06-2025 08:05:18 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3b6626KJlKH252583522