

LP Lejligheder P/S

c/o Lægernes Pension
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41926236

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. april 2025

Jane Lauritsen Skov
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

Virksomheden	LP Lejligheder P/S c/o Lægernes Pension Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
CVR-nr.	41926236
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Chresten Dengsøe Jane Lauritsen Skov Ulrik Eltang Høgh
Direktion	Jane Lauritsen Skov
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

LP Lejligheder P/S

Ledelsespåtegning

Berstyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. april 2025

Direktion

Jane Lauritsen Skov

Bestyrelse

Chresten Dingsøe
Formand

Jane Lauritsen Skov

Ulrik Eltang Høgh

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 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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. 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 brugerne 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.

LP Lejligheder P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. april 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Houmann
Statsautoriseret revisor
mne46265

LP Lejligheder P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for ejendommene fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 66.721.827, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 791.974.666, og en egenkapital på kr. 781.245.592.

Årets resultat er på niveau med det forventede og 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	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		21.800.181	22.298.183
Andre driftsindtægter		4.370.747	7.124.319
Andre eksterne omkostninger	1	-10.966.362	-10.410.648
Bruttoresultat		15.204.566	19.011.854
Værdiregulering af investeringsejendomme		47.241.499	54.285.445
Finansielle indtægter		4.296.762	3.072.055
Finansielle omkostninger	2	-21.000	-8.435
Resultat før skat		66.721.827	76.360.919
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		66.721.827	76.360.919
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Overført resultat		66.721.827	71.360.919
Resultatdisponering		66.721.827	76.360.919

LP Lejligheder P/S

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	691.751.580	633.720.618
Materielle anlægsaktiver		691.751.580	633.720.618
Anlægsaktiver		691.751.580	633.720.618
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.126.932	53.307.792
Andre tilgodehavender		6.254.901	6.218.954
Tilgodehavender		88.381.833	59.526.746
Likvide beholdninger		11.841.253	13.867.271
Omsætningsaktiver		100.223.086	73.394.017
Aktiver		791.974.666	707.114.635

LP Lejligheder P/S

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.971.770	6.971.770
Overført resultat		774.273.822	685.440.956
Udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Egenkapital		781.245.592	697.412.726
Hensat forpligtelser i henhold til boliglovgivningen		976.834	0
Hensatte forpligtelser		976.834	0
Depositum		5.118.383	5.347.664
Langfristede gældsforpligtelser		5.118.383	5.347.664
Forudbetalt leje		3.982.514	3.990.024
Anden gæld		651.343	364.221
Kortfristede gældsforpligtelser		4.633.857	4.354.245
Gældsforpligtelser		9.752.240	9.701.909
Passiver		791.974.666	707.114.635
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		
Nærtstående parter	6		

LP Lejligheder P/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	6.971.770	685.440.956	5.000.000	697.412.726
Tilgang ved fusion	0	30.111.039	0	30.111.039
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	66.721.827	0	66.721.827
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-8.000.000	0	-8.000.000
Egenkapital 31. december 2024	6.971.770	774.273.822	0	781.245.592

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

LP Lejligheder P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for LP Lejligheder P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter nettoindtægter fra salg af lejligheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

LP Lejligheder P/S

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretager 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.

Selskabsskat

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

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 omkostninger

	2024	2023
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	20.000	8.435
Andre finansielle omkostninger	1.000	0
	21.000	8.435

3. Skat af årets resultat

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

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	548.873.497	568.726.992
Tilgang i årets løb, ved fusion	28.660.070	0
Afgang i årets løb	-17.870.607	-19.853.495
Kostpris ultimo	559.662.960	548.873.497
Dagsværdireguleringer primo	84.847.121	32.807.828
Årets reguleringer	47.241.499	54.285.445
Tilbageførte værdireguleringer	0	-2.246.152
Dagsværdireguleringer ultimo	132.088.620	84.847.121
Regnskabsmæssig værdi ultimo	691.751.580	633.720.618

Ejendomsporteføljen omfatter 11 ejendomme fordelt på 209 boliglejemål, 3 erhvervslejemål og 65 øvrige lejemål.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravene ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. Det gennemsnitligt afkastkrav udgør 3,73% 2024 mod 3,64% 2023.

Ledelsen udøver skøn over de forventede lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, der indgår i værdiberegningen. I de budgetterede lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er der indregnet en forventet vækst på 2,00% svarende til den langsigtede inflation.

I de budgetterede lejeindtægter er der taget højde for en forventet tomgang, der på ejendomsporteføljen udgør 1,3% på boliglejemål, 0,0% på erhvervslejemål og 11,7% på øvrige lejemål.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2024, 44.663 kr. pr. kvm. mod 41.740 kr. pr. kvm. ultimo 2023

LP Lejligheder P/S

Noter

5. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

6. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Komplementaren er LP Alternative Investments Komplementar ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.