IP Egedal ApS (CVR-nr. 12 56 55 34)

Årsrapport 2021

IP Egedal ApS
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S

Nørre Farimagsgade 3
DK – 1364 København K

Telefon + 45 33 66 80 80

Indhold

Selskabsoplysninger

Selskabet
IP Egedal ApS
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S
Nørre Farimagsgade 3, 1364 København K

Telefon:	33 66 80 80
CVR-nr.:	12 56 55 34
Stiftet:	1. november 1988
Hjemsted:	København

Bestyrelse
Laila Mortensen, formand
Joan Alsing
Per Andersen
Peter Køhler Lindegaard

Direktion
Søren Tang Kristensen

Revision
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling
19. april 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2022

Dirigent

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2021 for IP Egedal ApS.

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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2022

Direktion:

Søren Tang Kristensen
direktør

Bestyrelse:

Laila Mortensen
Formand

Joan Alsing

Peter Køhler Lindegaard

Per Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJEREN I IP EGEDAL APS

Konklusion
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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret
IP Egedal ApS' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 kravene i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 årsregnskab 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, *fortsat*

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA 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 ISA 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.

- 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 4. februar 2022

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne-nr.: 24822

Stefan Vestrup
statsautoriseret revisor
mne-nr.: 32126

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets strategi er at generere afkast af selskabets kapital gennem investeringer i og udlejning af danske kvalitetsejendomme med en attraktiv beliggenhed. Med det formål har selskabet igangsat et byudviklingsprojekt i Egedal.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har igangsat et byudviklingsprojekt i Egedal Kommune med opførelse af op mod 900 bæredygtige boliger fordelt på samlet ca. 75.000 kvm. Projektet vil blive udviklet i etaper, hvor de første boliger forventes at stå færdig i 2025.

Selskabet har i december 2021 indgået en betinget aftale med Egedal kommune om salg af ca. 2/3 af selskabets grundareal. Det frasolgte grundareal vil primært blive udlagt til rekreative formål og arealet grænser op til det byggefelt, hvor de 900 boliger forventes opført.

Den forventede udvikling

Da selskabet ikke vil genere indtægter før de første boliger er opført og udlejet, forventes der et underskud i 2022.

Koncernforhold

Selskabet er ejet fuldt ud af IP Ejendomme 2013 P/S, som er ejet fuldt ud af Industriens Pensionsforsikring A/S. Selskabet indgår dermed - sammen med øvrige koncernvirksomheder - i koncernregnskabet for IndustriPension Holding A/S.

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S om varetagelse af investeringsforvaltning samt regnskabs- og administrationsopgaver. Honorarerne for disse ydelser opgøres på omkostningsdækkende basis.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabets note 5.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP Egedal ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Opstillingen af resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, samt renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og en forskydning i en eventuel udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis, *fortsat*

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringer i investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris, omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Herefter måles ejendommene til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris, som ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelsen af dagsværdier indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model (discounted cash flow), som tager udgangspunkt i en kapitalisering af de kommende års budgetterede betalingsstrømme inkl. en opgjort terminalværdi med en individuel diskonteringssats. Satsen bestemmes ud fra et individuelt fastsat afkastkrav for den enkelte ejendom med tillæg af den forventede inflation i beregningsperioden.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med alle selskabsskattepligtige selskaber i IndustriPension Holding A/S – koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Andre driftsindtægter	18	50
	Ejendomsomkostninger	-12	-
	Udviklingsomkostninger	-358	-
1	Administrationsomkostninger	-20	-182
	Driftsresultat	**-372**	**-132**
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	18.259	-
3	Finansielle omkostninger	-3	0
	Resultat før skat	**17.884**	**-132**
4	Skat af årets resultat	64	-
	ÅRETS RESULTAT	**17.948**	**-132**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	17.948	-132
	Disponering i alt	**17.948**	**-132**

Balance, *aktiver*

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	AKTIVER		
2	Investeringsejendomme	22.514	1.741
	Materielle anlægsaktiver	**22.514**	**1.741**
	Anlægsaktiver i alt	**22.514**	**1.741**
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	64	-
	Andre tilgodehavender	13	50
	Tilgodehavender	**77**	**50**
	Likvide beholdninger	**2.485**	**1**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.562**	**51**
	AKTIVER I ALT	**25.076**	**1.792**

Balance, *passiver*

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	PASSIVER		
	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	19.041	1.093
	Egenkapital i alt	**19.541**	**1.593**
	Gæld til pengeinstitutter	-	1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	-	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.000	-
	Anden gæld	535	173
	Kortfristede gældsforpligtelser	**5.535**	**199**
	Gældsforpligtelser i alt	**5.535**	**199**
	PASSIVER I ALT	**25.076**	**1.792**

5 Ejerforhold og nærtstående parter
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs-kapital	Foreslået Udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	55	1.225	1.780
Udloddet udbytte i året	-	-55	-	-55
Årets resultat	-	-	-132	-132
Egenkapital 31. december 2020	**500**	**-**	**1.093**	**1.593**
Egenkapital 1. januar 2020	500	-	1.093	1.593
Årets resultat	-	-	17.948	17.948
Egenkapital 31. december 2021	**500**	**-**	**19.041**	**19.541**

Selskabet ejes 100 % af IP Ejendomme 2013 P/S, København, CVR-nr. 35 40 84 95.
Selskabskapitalen er på nom. 500.000 kr. og fordelt på kapitalandele af 1 kr. eller multipla heraf.

Noter

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
1	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
2	**Investeringsejendomme**		
	Anskaffelsessum 1. januar	1.741	1.741
	Tilgang i året	2.514	-
	Anskaffelsessum 31. december	4.255	1.741
	Regulering til dagsværdi 1. januar	-	-
	Årets værdiregulering	18.259	-
	Regulering til dagsværdi 31. december	18.259	-
	Bogført værdi 31. december	**22.514**	**1.741**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2	-
	Andre finansielle omkostninger	1	0
	Finansielle omkostninger i alt	**3**	**0**
4	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	64	-
	Skat af årets resultat i alt	**64**	**-**

Noter, *fortsat*

Note

5 Nærtstående parter

Ejerforhold:
Selskabet ejes 100 % af IP Ejendomme 2013 P/S, København, CVR-nr. 35 40 84 95

Selskabet indgår i koncernregnskabet for IndustriPension Holding A/S, København, CVR-nr. 15 89 32 30.

Nærtstående parter:
Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse. Herudover anses det øverste moderselskab IndustriPension Holding A/S og dets dattervirksomheder samt virksomheder der er associerede til koncernvirksomheder som nærtstående parter.

Selskabet har transaktioner med følgende nærtstående parter (beløb før moms):

IP Ejendomme 2013 P/S (moderselskab)
I forbindelse med overtagelsen af selskabet i ydede IP Ejendomme 2013 P/S lån til den nødvendige finansiering af driften i en overgangsperiode. Lånerammen blev aftalt til 5 mio.kr. og rentetilskrivningen har i 2021 udgjort 1,25% p.a. som er tilskrevet med udgangen af hvert kvartal.

Industriens Pensionsforsikring A/S (moderselskab til IP Ejendomme 2013 P/S):
Der er indgået en samarbejdsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S, som varetager den løbende investeringsforvaltning samt selskabets regnskab og administration. Honoraret for investeringsforvaltningen afregnes efter forbrugt tid, mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 5.000 kr. Honorarerne er fastsat på omkostningsdækkende basis.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet for danske selskabsskatter og fællesregistreret for moms med en række selskaber i IndustriPension Holding A/S - koncernen og hæfter således solidarisk og ubegrænset for selskabsskat og moms i de pågældende selskaber.

Herudover er der alene indgået kontraktlige forpligtelser over for tilknyttede virksomheder, jf. note 5.

Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser udover, hvad der fremgår af regnskabet.