

Unip Ejendomme P/S

(CVR-nr. 35 40 31 59)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Årsrapport for 2022

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. februar 2023

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	13
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Unip Ejendomme P/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte CVR-nr.: 35 40 31 59 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Søren Møller-Larsson
Bestyrelse	Jens Otto Munch Holst, formand Anders Ole Evald-Schelde Maja Bøge Crichton Pernille Jessen Filip Arthur Mickelsen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Koncernforhold	Unip Ejendomme P/S er et helejet datterselskab af: Unip RE K/S Smakkedalen 8 2820 Gentofte
Komplementar	MP GP ApS Smakkedalen 8 2820 Gentofte

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og dermed forbundne serviceydelser. Selskabet ejendomme er centralt beliggende erhvervsejendomme, primært i hovedstadsområdet og er anskaffet ud fra et langsigtet ejerperspektiv. Formålet er at sikre selskabets ejer det bedst mulige afkast på lang sigt.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 4 centralt beliggende erhvervsejendomme i København, som hovedsageligt anvendes til kontor og detailhandel.

Strategi og målsætning

Målsætningen skal nås ved dels at optimere den løbende drift og derved sikre et stabilt direkte afkast, dels ved at vedligeholde og optimere ejendommens værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2022 udgør 1.055 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med 119,4 mio. kr., jf. regnskabets note 5.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 3,6 mio. kr., mod et overskud på 197 mio. kr. i 2021.

Ledelsen anser resultatet for 2022 for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.080 mio. kr.

De eksterne omgivelser

Unip Ejendomme P/S indgår i koncernregnskabet for AkademikerPension og er dermed underlagt det øverste moderselskabs retningslinjer og politikker for ansvarlige investeringer og holdning til påvirkning af de eksterne omgivelser.

LEDELSESBERETNING

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til regnskabsunderskrivelse ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktivitetsniveau forventes uændret i det kommende år og ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat. Selskabet ejer og driver 4 centralt beliggende ejendomme i København, som alle løbende undergår normal vedligeholdelse. Ledelsen i selskabet forventer ikke at foretage nye investeringer, og det nuværende leje/omkostningsniveau forventes ligeledes uændret.

Hoved og Nøgletal

(i 1.000 kr.)	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsætning	42.652	42.848	42.764	38.835	46.018
Resultat af primær drift (resultat før finansielle poster)	51.495	123.698	27.595	197.638	3.646
Resultat af finansielle poster	-153	-253	-235	-209	-65
Årets resultat	51.342	123.445	27.361	197.428	3.581
Balancesum	783.426	908.087	899.092	1.095.025	1.102.926
Investeringer i materielle anlægsaktiver	763.100	858.500	864.000	1.058.800	1.055.500
Egenkapital	768.351	891.796	879.157	1.076.585	1.080.166

Selskabet har undladt at oplyse nøgletal i henhold til ÅRL 101 stk. 1

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Unip Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. februar 2023

Direktion

Søren Møller-Larsson
Direktør

Bestyrelse

Jens Otto Munch Holst, formand

Anders Ole Evald-Schelde

Maja Bøge Crichton

Pernille Jessen

Filip Arthur Mickelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Unip Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unip Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

København, den 27. februar 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 46662

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Nettoomsætning		46.018	38.835
Eksterne omkostninger	2	<u>-20.479</u>	<u>-34.118</u>
Resultat af ejendomme		25.539	4.717
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	4	<u>-21.893</u>	<u>192.921</u>
Resultat før finansielle poster		3.646	197.638
Øvrige finansielle omkostninger	3	<u>-65</u>	<u>-209</u>
Resultat før skat		3.581	197.428
Årets resultat		3.581	197.428
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.581</u>	<u>197.428</u>
Disponeret, i alt		3.581	197.428

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>1.055.500</u>	<u>1.058.800</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>1.055.500</u>	<u>1.058.800</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>1.055.500</u>	<u>1.058.800</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		4.530	1.980
Periodeafgrænsningsposter		<u>673</u>	<u>559</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>5.203</u>	<u>2.539</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>42.222</u>	<u>33.686</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>47.426</u>	<u>36.225</u>
Aktiver, i alt		<u>1.102.926</u>	<u>1.095.025</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.079.166	1.075.585
Egenkapital, i alt		1.080.166	1.076.585
Modtagne deposita		14.998	13.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.998	13.844
Anden gæld		7.648	4.495
Periodeafgrænsningsposter		114	101
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		7.762	4.596
Gældsforpligtelser, i alt		22.760	18.439
Passiver, i alt		1.102.926	1.095.025
Anvendt regnskabspraksis	1		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Selskabskapital 1. januar	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Selskabskapital 31. december	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Overført overskud 1. januar	1.075.585	878.157
Årets overførte resultat	<u>3.581</u>	<u>197.428</u>
Overført overskud 31. december	<u>1.079.166</u>	<u>1.075.585</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.080.166</u>	<u>1.076.585</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser og har været uændret siden stiftelsen i 2013.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Resultat før finansielle poster		3.646	197.638
Værdiregulering af ejendomme, tilbageført		21.893	-192.921
Ændring i nettoarbejdskapital		1.656	-1.155
Pengestrømme fra primær drift		27.195	3.561
Øvrige finansielle omkostninger		-65	-209
Pengestrømme fra drift		27.130	3.352
Tilgang vedr. investeringsejendomme		-18.593	-1.879
Pengestrømme fra investeringer		-18.593	-1.879
Ændringer i likvider		8.537	1.473
Likvider 1. januar		33.686	32.213
Likvider 31. december		42.222	33.686

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Unip Ejendomme P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab AkademikerPension, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte, hvor koncernregnskabet kan rekvireres.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2021.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalings-tidspunktet.

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.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv. og indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af selskabets ejendomme omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet på baggrund af en DCF model foretaget af ekstern valuar.

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter negative renter af bankindeståender.

Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved køb eller opførelse til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF model foretaget af ekstern valuar. Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommens værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabet har ingen gæld som forfalder senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

Deposita

Deposita indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opgjort efter den indirekte metode. Opgørelsen er baseret på resultat før finansielle poster og viser pengestrømme fra drift, investerings- og finansieringsaktivitet samt årets ændring i likvide midler. De likvide midler består af indeståender i banker.

NOTER

Note 2

Eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Driftsudgifter	-8.557	-10.415
Vicevært og renholdelse	-1.014	-1.222
Vedligeholdelsesudgifter	-10.123	-21.465
Administrationsudgifter	-785	-1.015
Ejendomsudgifter, i alt	-20.479	-34.118

Selskabet har ingen ansatte

Bestyrelsen og direktionen er ansat i AkademikerPension.
Der henvises derfor til lønnoten for den samlede koncern.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Note 3

Øvrige finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Renteudgifter	-65	-209
Øvrige finansielle omkostninger, i alt	-65	-209

NOTER

Note 4

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-21.893	192.921
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, I alt	-21.893	192.921

Note 5

Investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	520.248	518.369
Årets tilgang	18.593	1.879
Anskaffelsessum pr. 31. december	538.841	520.248
Værdireguleringer		
Værdiregulering primo	538.552	345.631
Årets værdireguleringer	10.987	192.921
Tilbageførte værdireguleringer	-32.880	-
Værdireguleringer pr. 31. december	516.659	538.552
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.055.500	1.058.800
Dagsværdi ultimo		
Erhvervsejendomme	1.055.500	192.921
Ændring af dagværdi indregnet i resultatopgørelse		
Erhvervsejendomme	-21.893	192.921

NOTER

Note 5

Investerings ejendomme (fortsat)

Det vægtede gennemsnitlige anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,01% pr 31. december 2022. I 2021 udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav 3,55%.

Afkastkravet er vurderet som det væsentligste parameter i værdiansættelsen af selskabets investerings ejendomme. Nedenfor er effekten på den samlede markedsværdi, ved en ændring af afkastkravet på +/- 25bp - 50bp, illustreret.

	Ændring i afkastkravet				
	-0,50%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,50%
Unip Ejendomme	153.891.044	71.766.217	-	63.249.903	119.412.774

Note 6

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervs ejendomme. Momsreguleringsforpligtelsen udgør 4.901 t.kr. pr. 31. december 2022.

NOTER

Note 7

Nærtstående parter

Selskabet ejes 100% af:

Unip RE K/S (CVR-nr. 35 40 97 93)

Smakkedalen 8

2820 Gentofte

Komplementar:

MP GP ApS (CVR-nr. 33 24 62 50)

Smakkedalen 8

2820 Gentofte

Koncerninterne transaktioner

(i 1.000 kr.)

	2022	2021
Risikobetaling til komplementarselskabet	-10	-10
Administrationsgodtgørelse til øverste moderselskab	<u>-109</u>	<u>-80</u>
Koncerninterne transaktioner, I alt	<u>-119</u>	<u>-90</u>

Koncerninterne transaktioner foretages på omkostningsdækkende basis.