

Årsrapport 2018

5. regnskabsår

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december, <i>aktiver</i>	13
Balance pr. 31. december, <i>passiver</i>	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

IP Ejendomme 2013 P/S
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S
Nørre Farimagsgade 3, 1364 København K

Telefon: 33 66 80 80

Telefax: 33 66 80 30

CVR-nr.: 35 40 84 95

Stiftet: 19. juli 2013

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

IP Komplementar ApS
v/bestyrelse og direktion

Bestyrelse

Laila Mortensen, formand
Joan Alsing
Per Andersen

Direktion

Karsten Kjellerup Kjeldsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

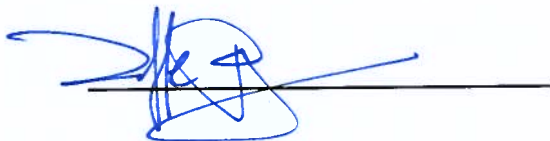
Generalforsamling

8. april 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

8. april 2019

Dirigent



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for IP Ejendomme 2013 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. decem-

ber 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2019

Direktion:



Karsten Kjellerup Kjeldsen
direktør

Bestyrelse:



Laila Mortensen
formand



Joan Alsing



Per Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJEREN I IP EJENDOMME 2013 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret

IP Ejendomme 2013 P/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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*.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, *fortsat*

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 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.

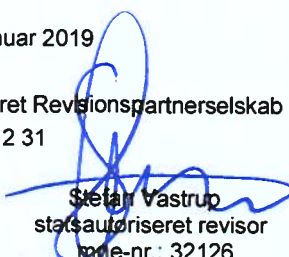
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift 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 28. januar 2019

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne-nr.: 24822


Stefan Vastrup
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. Investeringerne gennemføres enten som direkte investeringer eller gennem tilknyttede eller associerede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat udgør 7,3 mio. kr. i 2018 mod 10,3 mio. kr. i 2017, hvilket er mindre end forventet. Det lavere driftsresultat samt faldet i forhold til 2017 skyldes en stigning i udgifterne til eksterne konsulenter vedrørende mulige investeringer.

Ved årets udgang har selskabet direkte ejerskab til 3 kontorejendomme, én i Aarhus og to i Københavnsområdet. Hertil kommer selskabets investeringer i tilknyttede og associerede ejendomsvirksomheder.

Årets resultat udviser et overskud på 213,1 mio. kr. mod 206,9 mio. kr. i 2017. Resultatet er i begge år i høj grad påvirket af en opskrivning til dagsværdi i selskabets direkte ejede ejendomme, og ejendomme ejet af tilknyttede og associerede virksomheder. Opskrivningerne er et udtryk for den stedfundne prisudvikling på ejendomsmarkedet

Resultatet på 213,1 mio. kr. med fradrag af en henlæggelse på 90,2 mio. kr. til den særlig "reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode", i alt 122,9 mio. kr. foreslås overført til næste år.

Den forventede udvikling

Selskabets resultater afhænger i høj grad af prisudviklingen på ejendomsmarkedet og der-

med af den løbende værdiregulering til dagsværdi af selskabets ejendomme. For 2019 forventes et driftsresultat på mellem 8-10 mio.kr.

Selskabet vil fortsat forsøge at opkøbe velbeliggende ejendomme af høj kvalitet. Interessen for denne type ejendomme er imidlertid høj samtidig med, at udbuddet er begrænset.

Koncernforhold

Selskabet er ejet fuldt ud af Industriens Pensionsforsikring A/S og indgår sammen med øvrige koncernvirksomheder, herunder selskabets dattervirksomheder IP Sankt Petri P/S og IP Europahuset ApS, i koncernregnskabet for IndustriPension Holding A/S.

Selskabet har i den forbindelse indgået en administrationsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S om varetagelse af investeringsforvaltning, regnskab og administration. Honorarerne for disse ydelser opgøres på omkostningsdækkende basis.

Videre betaler selskabet et honorar til selskabets komplementar, IP Komplementar ApS, for sidstnævntes forpligtelser som komplementar. De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabets note 7.

Ledelsesberetning, fortsat

Særlige risici

Selskabet er underlagt en række markedsrisici. Med henblik på at opnå et tilfredsstillende afkast er det især af betydning, at selskabet fastholder en høj udlejningsprocent og en stabil udvikling i huslejeindtægterne.

Med henblik på at reducere risikoen for tomgang og et afledt fald i driftsresultatet, søger selskabet til stadighed at indgå længerevarende lejekontrakter. Ved udgangen af 2018 var den gennemsnitlige uopsigelighed i de eksisterende lejekontrakter i de tre direkte ejede kontorejendomme:

	2018	2017
København	3,5 år	2,3 år
Søborg	3,25 år	-
Århus	5,25 år	6,4 år

Selskabets resultat og økonomiske stilling er især påvirket af markedsudviklingen i afkastkrav og dermed i priserne på markedet for investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme er prissat ud fra et afkastkrav i intervallet 4,6-5,75 %.

Der henvises til note 2 for en nærmere beskrivelse af forudsætningerne for selskabets fastsættelse af ejendommenes dagsværdi samt en beregnet følsomhed på ændringer i afkastkravet på de direkte ejendomme.

Selskabet finansieres via egenkapital og der er således ikke finansielle risici, ligesom der kun i mindre grad er kreditrisici forbundet med de nuværende lejerers evne til fremover at honorere de indgåede lejekontrakter.

Miljøforhold

Selskabet er omfattet af koncernens politikker for samfundsansvar, herunder menneskeretligheder og klimapåvirkninger for selskabets aktiviteter.

Hoved- og nøgletal

	2014*	2015	2016	2017	2018
HOVEDTAL (mio. kr.)					
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	-	5,7	12,1	12,4	16,9
Driftsresultat	0,0	3,7	7,2	10,3	7,3
Værdiregulering af investeringsejendomme	-	1,6	19,0	20,0	16,9
Resultatandele af tilknyttede virksomheder	-	123,2	138,7	141,0	141,7
Resultatandele af associerede virksomheder	1,2	34,9	38,2	36,4	42,5
Finansielle poster, netto	-0,7	-0,6	-0,5	-0,7	4,6
Afskrivninger	-	-	-0,5	-	-
Årets resultat	0,5	162,7	202,1	206,9	213,1
Aktiver					
Investeringsejendomme	-	206,0	225,0	245,0	358,5
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	1.300,8	1.643,1	1.699,2	1.775,9
Kapitalandele i associerede virksomheder	256,6	279,0	304,7	327,9	674,8
Udlån til associerede virksomheder	-	-	-	77,8	451,4
Tilgodehavender	-	0,5	0,1	92,9	1,6
Likvide beholdninger	1.222,9	16,7	153,9	19,8	112,4
Aktiver i alt	1.479,5	1.803,0	2.326,9	2.462,5	3.374,6
Passiver					
Egenkapital	1.479,0	1.798,2	2.320,4	2.457,4	3.365,5
Langfristet gæld	-	2,9	3,5	4,1	6,2
Kortfristet gæld	0,5	1,9	3,0	1,0	2,9
Passiver i alt	1.479,5	1.803,0	2.326,9	2.462,5	3.374,6
NØGLETAL					
Driftsafkast (overskudsgrad)	-	64,4%	59,5%	82,9%	43,2%
Soliditetsgrad	100,0%	99,7%	99,7%	99,8%	99,7%
Egenkapitalforrentning	0,1%	9,9%	9,8%	8,7%	7,3%

* 1. regnskabsperiode på 18 måneder

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP Ejendomme 2013 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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-

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.

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i stedet i beskatningsgrundlaget hos kommanditisten, Industriens Pensionsforsikring A/S.

I medfør af Årsregnskabslovens § 112, stk. 3 aflægges ikke koncernregnskab for selskabet. Selskabet og dets dattervirksomheders årsregnskaber indgår i koncernregnskabet for IndustriPension Holding A/S (CVR-nr. 15 89 32 30) med hjemsted i København.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter hidrørende fra udlejning af direkte ejede investeringsejendomme periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Andre indtægter

Andre indtægter indeholder refusion fra lejere af ejendommens driftsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af direkte ejede investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og afgifter m.m.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder (en forholdsmæssig andel af de pågældende virksomheders resultat efter skat) samt renteindtægter og -omkostninger.

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 er opgjort 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 diskonteringsrate. Satsen bestemmes ud fra et individuelt fastsat afkastkrav for den enkelte ejendom med tillæg af den forventede inflation i beregningsperioden.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori selskabet har en bestemmende indflydelse, som udgangspunkt ved en ejerandel på mellem 50 % og 100 %. Associerede virksomheder er virksomheder, hvori selskabet har en betydende indflydelse, som udgangspunkt ved en ejerandel på mellem 20 % og 50 %.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige

Anvendt regnskabspraksis, *fortsat*

BALANCEN, *fortsat*

indre værdi, opgjort efter selskabets regnskabspraksis. Det indebærer bl.a. at investeringsejendomme i tilknyttede og associerede selskaber måles til dagsværdi. Efter denne metode reguleres værdien af kapitalandelene med selskabets forholdsmæssige andel af den tilknyttede eller associerede virksomheds resultat og eventuelle kapitalbevægelser. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostprisen bindes på en særlig reserve under egenkapitalen, "nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket

svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse når det er vedtaget på en generalforsamling eller i henhold til en eventuel bestyrelsesbemyndigelse.

Gældsforpligtelser

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

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode. Pengestrømmene opdeles i hovedområderne drift, investering og finansiering. Opgørelsen viser selskabets likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driften opgøres med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat med regulering for ikke kontante poster og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme samt køb og salg af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Endvidere indgår udbytte modtaget fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter betalinger til og fra kapitalejeren samt årets netto ind- eller udbetalinger på langfristet gæld.

Anvendt regnskabspraksis, *fortsat*

NØGLETAL

De nøgletal, der er anført i hoved- og nøgletalsoversigten på side 7, er beregnet således:

Driftsafkast (overskudsgrad) er beregnet som driftsresultatet i procent af huslejeindtægterne.

Soliditetsgrad er beregnet som egenkapitalen, ultimo året i procent af passiverne, ultimo året.

Egenkapitalforrentning er beregnet som årets resultat i procent af den gennemsnitlige egenkapital i året.

Resultatopgørelse

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Huslejeindtægter	16.909	12.419
Andre indtægter	1.544	2.683
Ejendomsomkostninger	-6.703	-3.432
1 Administrationsomkostninger	-4.452	-1.379
Driftsresultat	7.298	10.291
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	16.929	20.000
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	141.737	140.990
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	42.494	36.378
5 Finansielle indtægter	5.040	-
Finansielle omkostninger	-395	-714
ÅRETS RESULTAT	213.103	206.945

Balance pr. 31. december, *aktiver*

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.	
2	Investeringsejendomme	358.500	245.000
	Materielle anlægsaktiver	358.500	245.000
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.775.909	1.699.173
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	674.756	327.875
	Udlån til associerede virksomheder	451.418	77.759
	Finansielle anlægsaktiver	2.902.083	2.104.807
	Anlægsaktiver i alt	3.260.583	2.349.807
	Andre tilgodehavender	1.593	92.944
	Tilgodehavender	1.593	92.944
	Likvide beholdninger	112.398	19.762
	Omsætningsaktiver i alt	113.991	112.706
	AKTIVER I ALT	3.374.575	2.462.513

Balance pr. 31. december, *passiver*

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Selskabskapital	2.680.000	1.985.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	347.844	257.613
Overført resultat	337.683	214.811
6 Egenkapital i alt	3.365.527	2.457.424
Deposita fra lejere	6.167	4.080
Langfristet gæld	6.167	4.080
Anden gæld	2.881	1.009
Kortfristede gældsforpligtelser	2.881	1.009
Gældsforpligtelser i alt	9.048	5.089
PASSIVER I ALT	3.374.575	2.462.513
7 Ejerforhold og nærtstående parter		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
9 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Nettoopskrivn. efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.955.000	66.920	100.000	198.458	2.320.378
Regulering primo	-	101	-	-	101
Kapitalindskud i året	30.000	-	-	-	30.000
Udloddet udbytte i året	-	-	-100.000	-	-100.000
Årets resultat	-	147.790	-	59.155	206.945
Egenkapital 31. december 2017	1.985.000	214.811	0	257.613	2.457.424
Egenkapital 1. januar 2018	1.985.000	214.811	-	257.613	2.457.424
Kapitalindskud i året	695.000	-	-	-	695.000
Årets resultat	-	122.872	-	90.231	213.103
Egenkapital 31. december 2018	2.680.000	337.683	-	347.844	3.365.527

Selskabskapitalen er opdelt i 2.680.000.000 andele af 1 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Udvikling i selskabskapitalen:

t.kr.	2013/14	2015	2016	2017	2018
Primo	-	1.478.500	1.635.000	1.955.000	1.985.000
Tilgang i året	1.478.500	156.500	320.000	30.000	695.000
Selskabskapital 31. december	1.478.500	1.635.000	1.955.000	1.985.000	2.680.000

Selskabet er stiftet i 2013 med første regnskabsperiode 2013/14.

Pengestrømsopgørelse

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Pengestrøm fra driften		
Årets driftsresultat	7.298	10.291
Finansielle poster, netto	4.645	-714
I alt før ændringer i driftskapital	11.943	9.577
Ændring i kortfristede tilgodehavender	91.351	-92.827
Ændring i kortfristet gæld mv.	1.872	-2.008
Ændring i driftskapital	93.223	-94.835
Pengestrøm fra driften i alt	105.166	-85.258
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
2 Køb af investeringsejendomme	-96.571	-
4 Indskud i associerede virksomheder	-318.387	-249
3,4 Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder	79.000	98.500
Udlån til associerede virksomheder	-373.659	-77.759
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-709.617	20.492
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Indskud af selskabskapital	695.000	30.000
Udlodning af udbytte	-	-100.000
Ændring af langfristet gæld	2.087	616
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	697.087	-69.384
Samlet pengestrøm	92.636	-134.150
Likviditet primo året	19.762	153.912
Likviditet ultimo året	112.398	19.762

Noter

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	204.409	204.409
Årets tilgang	96.571	0
Anskaffelsessum 31. december	300.980	204.409
Værdiregulering primo	40.591	20.591
Årets værdiregulering	16.929	20.000
Regulering til dagsværdi 31. december	57.520	40.591
Bogført værdi 31. december	358.500	245.000

Beliggenhed	Afkastkrav 2018	Afkastkrav 2017	Størrelse m2	Aktuel tomgang i %	Type
København	4,60%	4,75%	3.244	28,8%	Flerbruger, primært kontorlejemål
Søborg	5,75%	-	6.449	23,3%	Enkelt bruger, kontorlejemål
Århus	5,25%	5,25%	7.772	0,0%	Enkelt bruger, kontorlejemål

Ejendommene er værdiansat ved hjælp af en cash-flow model, som beregner nutidsværdien af de forventede betalingsstrømme i en planlægningsperiode på 10 år, diskonteret med en rente, som er sammensat af et individuelt afkastkrav til ejendommene og den forventede inflation. De forventede betalingsstrømme hidrører primært fra budgetterede lejeindtægter, drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt en terminalværdi ved periodens udløb. I de budgetterede lejeindtægter tages højde for den forventede udlejningsprocent på den enkelte ejendom..

Med de beregnede dagsværdier udgør m2-prisen for ejendomme henholdsvis 28.230 kr. (København), 15.210 (Søborg) og 21.720 kr. (Århus N).

Følsomheden på den samlede dagsværdi ved ændring i afkastkravene med 0,25 % point udgør -17 mio. kr. ved en stigning i afkastkravet og +18,9 mio. kr. ved et fald.

Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommen.

Noter, fortsat

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3 Tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	1.461.246	1.461.246
Anskaffelsessum 31. december	1.461.246	1.461.246
Værdireguleringer 1. januar	237.927	181.836
Regulering til primo	-	101
Andel af årets resultat	141.737	140.990
Udloddet udbytte	-65.000	-85.000
Værdireguleringer 31. december	314.664	237.927
Bogført værdi 31. december	1.775.909	1.699.173

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
IP Sankt Petri P/S	København	100,0%	120.407	1.462.787
IP Europahuset ApS	København	100,0%	21.329	313.122

4 Associerede virksomheder

Anskaffelsessum 1. januar	243.188	242.939
Indskud/emission i året	318.387	249
Anskaffelsessum 31. december	561.575	243.188
Værdireguleringer 1. januar	84.688	61.810
Andel af årets resultat	42.494	36.378
Udloddet udbytte	-14.000	-13.500
Værdireguleringer 31. december	113.182	84.688
Bogført værdi 31. december	674.756	327.875

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
ATP-IP P/S	København	50,0%	53.249	680.450
ATP-IP ApS	København	50,0%	2	54
Danske Boligejendomme P/S	København	50,0%	16.132	587.833
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	København	33,3%	27.204	121.384
Ejendomsselskabet Axeltorv Komplementar ApS	København	33,3%	-27	40

Noter, fortsat

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	5.040	-
Finansielle indtægter i alt	5.040	-
6 Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	122.872	147.790
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	90.231	59.155
Disponering i alt	213.103	206.945

7 Ejerforhold og nærtstående parter

Ejerforhold:

Selskabet ejes 100 % af Industriens Pensionsforsikring A/S, København, CVR-nr. 16 61 41 30.

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:

Industriens Pensionsforsikring A/S (moderselskab):

Selskabet har den 1. april 2018 købt Industriens Pensionsforsikring A/S' ejerandele i Ejendoms-selskabet Axeltorv 2 P/S og Ejendomsselskabet Axeltorv Komplementar 2 ApS. Købet er sket til en markedsværdi på 32,7 mio.kr. Endvidere har selskabet den 1. april 2018 overtaget Industriens Pensionsforsikring A/S' lån til Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S til en markedsværdi på 446,4 mio.kr.

Der indgået en samarbejdsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S, som varetager den løbende investeringsforvaltning samt selskabets regnskab og administration. Honoraret for investeringsforvaltningen, der afregnes efter forbrugt tid, udgør 713 t.kr. i 2018 mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 50 t.kr. pr. år. Honorarerne er fastsat på omkostningsdækkende basis.

IP Komplementar ApS (datterselskab af Industriens Pensionsforsikring A/S)

IP Komplementar ApS er selskabets komplementar. For sine forpligtelser som komplementar modtager IP Komplementar ApS et vedtægtsmæssigt fastsat årligt vederlag på 10 t.kr.+0,01 % af realiserede gevinster ved salg af ejendomme, dog højst 250.000 kr. pr. år.

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S

Selskabet har ydet lån til det associerede selskab, Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S til finansiering af dette selskabs investering i en ejendomsinvestering. Lånet er stående lån med en aftalt ramme på 455 mio.kr. Lånet forrentes med 1,5% p.a. Renten fastsættes årligt i december måned for det kommende år.

Noter, fortsat

Note

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Der er afgivet tilsagn om et pligtmæssigt indskud i det associerede selskab Danske Boligejendomme P/S 500 mio. kr. Heraf er der pr. 31. december 2018 indskudt 286 mio. kr.

Selskabet har indgået aftale om overtagelse af nyopførte ejendomme i 2021 til en værdi af ca. 500 mio.kr.

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets direkte ejede investeringsejendomme. Forpligtelsen udgør 16,1 mio. kr. den 31. december 2018.

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

Herudover er der alene indgået kontraktlige forpligtelser over for tilknyttede virksomheder, jf. note 7.

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

9 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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