

Årsrapport 2016

3. regnskabsår

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	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

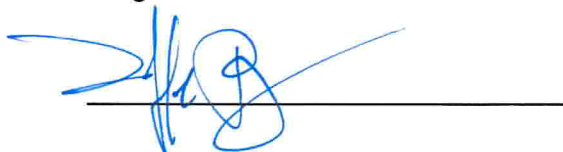
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

18. april 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. april 2017

Dirigent



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2017

Direktion:



Karsten Kjellerup Kjeldsen
direktør

Bestyrelse:



Laila Mortensen
formand



Joan Alsing



Per Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IP Ejendomme 2013 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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 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 henhold til disse krav. 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 årsregnskabslovens krav. 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en

Den uafhængige revisors erklæringer, *fortsat*

revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 30. januar 2017

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor

Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

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 7,2 mio. kr. i 2016 mod 3,7 mio. kr. i 2015. Fremgangen i driftsresultatet skyldes, at selskabets direkte ejede ejendomme blev erhvervet i løbet af 2015, og derfor først har bidraget med et helt års drift i 2016.

I slutningen af 2016 har selskabet for knap 300 mio. kr. erhvervet en ca. 10.000 kvm stor kontorejendom på Aarhus Havn, Europahuset. Ejendommen ejes gennem den tilknyttede virksomhed IP Europahuset ApS.

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

Årets resultat udviser et overskud på 202,1 mio. kr. mod 162,7 mio. kr. i 2015. Resultatet er 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 for centralt beliggende kontorejendomme i København og Aarhus.

Af resultatet skal 39,2 mio. kr. henlægges til

en særlig "reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode", mens det resterende overskud foreslås fordelt med et udbytte på 100,0 mio. kr. og en overførsel til egenkapitalen på 62,9 mio. kr.

Den forventede udvikling

Selskabets resultater afhænger i høj grad af prisudviklingen på ejendomsmarkedet og dermed af den løbende værdiregulering til dagsværdi af selskabets ejendomme. Selskabets driftsresultat i 2017 forventes at ligge på niveau med driftsresultatet for 2016.

Selskabet vil fortsat forsøge at opkøbe velbeliggende kontorejendomme 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 6.

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 2016 var den gennemsnitlige uopsigelighed i de eksisterende lejekontrakter i de to direkte ejede kontorejendomme på henholdsvis 3,5 år og 8,4 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 4,75-5,5 %. En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre den

samlede værdi af de direkte ejendomme med henholdsvis -7,4 mio. kr. og +5,7 mio. kr.

Selskabet finansieres via egenkapital fra Industriens Pensionsforsikring A/S og er således ikke underlagt øvrige 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 menneskerettigheder og klimapåvirkninger for selskabets aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Hoved- og nøgletal

	2014*	2015	2016
HOVEDTAL (mio. kr.)			
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	-	5,7	12,1
Driftsresultat	0,0	3,7	7,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	-	1,6	19,0
Resultatandele af tilknyttede virksomheder	-	123,2	138,7
Resultatandele af associerede virksomheder	1,2	34,9	38,2
Finansielle poster, netto	-0,7	-0,6	-0,5
Afskrivninger	-	-	-0,5
Årets resultat	0,5	162,7	202,1
Aktiver			
Investeringsejendomme	-	206,0	225,0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	1.300,8	1.643,1
Kapitalandele i associerede virksomheder	256,6	279,0	304,7
Tilgodehavender	-	0,5	0,1
Likvide beholdninger	1.222,9	16,7	153,9
Aktiver i alt	1.479,5	1.803,0	2.326,9
Passiver			
Egenkapital	1.479,0	1.798,2	2.320,4
Langfristet gæld	-	2,9	3,5
Kortfristet gæld	0,5	1,9	3,0
Passiver i alt	1.479,5	1.803,0	2.326,9
NØGLETAL			
Driftsafkast (overskudsgrad)	-	64,4%	59,5%
Soliditetsgrad	100,0%	99,7%	99,7%
Egenkapitalforrentning	0,1%	9,9%	9,8%

* 1. regnskabsperiode på 18 måneder

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, som gennemført ved lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra overgang fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C, samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 indreg-

ning 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.

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 mm.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder engangsomkostninger i forbindelse med etablering 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 arms længde 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

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".

Goodwill

Goodwill knytter sig til erhvervelsen af en virksomhed og måles ved første indregning til kostpris, opgjort som forskellen mellem kostprisen for den pågældende virksomhed og dagsværdien af den overtagne virksomheds aktiver og gældsforpligtelser. Erhvervet goodwill måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med

nedskrivning til en eventuel lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til nominel 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 nominel 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

Nøgletal er udregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. De nøgletal, der er anført i hoved- og nøgletaloversigten 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	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Huslejeindtægter	12.063	5.743
Andre indtægter	2.536	1.465
Ejendomsomkostninger	-5.106	-2.887
1 Administrationsomkostninger	-2.314	-621
Driftsresultat	7.179	3.700
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	19.000	1.591
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	138.688	123.150
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	38.235	34.876
Øvrige finansielle indtægter	-	25
Finansielle omkostninger	-469	-599
2 Afskrivninger	-500	-
ÅRETS RESULTAT	202.133	162.743
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	62.898	4.719
Udbytte for regnskabsåret	100.000	-
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	39.235	158.024
Disponering i alt	202.133	162.743

Balance pr. 31. december, *aktiver*

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2 Goodwill	-	-
Imaterielle anlægsaktiver	-	-
3 Investeringsejendomme	225.000	206.000
Materielle anlægsaktiver	225.000	206.000
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.643.082	1.300.815
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	304.748	279.014
Finansielle anlægsaktiver	1.947.830	1.579.829
Anlægsaktiver i alt	2.172.830	1.785.829
Andre tilgodehavender	117	529
Tilgodehavender	117	529
Likvide beholdninger	153.912	16.690
Omsætningsaktiver i alt	154.029	17.219
AKTIVER I ALT	2.326.859	1.803.048

Balance pr. 31. december, *passiver*

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Selskabskapital	1.955.000	1.635.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	198.458	159.223
Udbytte for rengskabsåret	100.000	-
Overført resultat	66.920	4.022
Egenkapital i alt	2.320.378	1.798.245
Deposita fra lejere	3.463	2.928
Langfristet gæld	3.463	2.928
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	21
Anden gæld	3.018	1.747
Periodeafgrænsningsposter	-	107
Kortfristede gældsforpligtelser	3.018	1.875
Gældsforpligtelser i alt	6.481	4.803
PASSIVER I ALT	2.326.859	1.803.048
6 Nærtstående parter		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Nettoopskrivn. efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.478.500	-697	-	1.199	1.479.002
Kapitalindskud i året	156.500	-	-	-	156.500
Årets resultat	-	4.719	-	158.024	162.743
Egenkapital 31. december 2015	1.635.000	4.022	-	159.223	1.798.245
Egenkapital 1. januar 2016	1.635.000	4.022	-	159.223	1.798.245
Kapitalindskud i året	320.000	-	-	-	320.000
Årets resultat	-	62.898	100.000	39.235	202.133
Egenkapital 31. december 2016	1.955.000	66.920	100.000	198.458	2.320.378

Selskabet ejes 100 % af Industriens Pensionsforsikring A/S, København, CVR-nr. 16 61 41 30,
Selskabskapitalen er opdelt i 1.955.000.000 andele af 1 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Udvikling i selskabskapitalen:

	2013/14	2015	2016
Primo	-	1.478.500	1.635.000
Tilgang i året	1.478.500	156.500	320.000
Selskabskapital 31. december	1.478.500	1.635.000	1.955.000

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

Pengestrømsopgørelse

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Pengestrøm fra driften		
Årets driftsresultat	7.179	3.700
Finansielle poster, netto	-469	-574
I alt for ændringer i driftskapital	6.710	3.126
Ændring i kortfristede tilgodehavender	412	-529
Ændring i kortfristet gæld mv.	1.144	4.271
8 Ændring i driftskapital	1.556	3.742
Pengestrøm fra driften i alt	8.266	6.868
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
3 Køb og salg af investeringsejendomme	-	-204.409
2/4 Indskud i tilknyttede virksomheder (inkl. goodwill)	-284.079	
4/5 Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder	92.500	-1.165.165
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-191.579	-1.369.574
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Indskud af selskabskapital	320.000	156.500
Ændring af langfristet gæld	535	-
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	320.535	156.500
Samlet pengestrøm	137.222	-1.206.206
Likviditet primo året	16.690	1.222.896
Likviditet ultimo året	153.912	16.690

Noter

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Goodwill		
Årets tilgang ved køb af tilknyttet virksomhed	500	-
Anskaffelsessum 31. december i alt	500	-
Årets nedskrivning	-500	-
Nedskrivninger 31. december i alt	-500	-
Bogført værdi 31. december	-	-
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	204.409	-
Årets tilgang	0	204.409
Anskaffelsessum 31. december	204.409	204.409
Værdiregulering primo	1.591	-
Årets værdiregulering	19.000	1.591
Regulering til dagsværdi 31. december	20.591	1.591
Bogført værdi 31. december	225.000	206.000

Investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i henholdsvis København og Århus. Ejendommen beliggende i København er en flerbruger ejendom som primært består af kontorlejemål. Ejendommen beliggende i Århus er en enkeltbruger ejendom bestående af kontorlejemål.

Ejendommene er værdiansat af ekstern valuar, som har foretaget sin vurdering med udgangspunkt i en cash-flow model, som beregner nutidsværdien af de forventede betalingsstrømme i en planlægningsperiode på 10 år, diskonteret med en rente sammensat af et individuelt afkastkrav til ejendommene og den forventede inflation. De forventede betalingsstrømme hidrører primært budgetterede lejeindtægter, drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt en terminalværdi ved periodens udløb.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav i intervallet 4,75-5,5%.

Noter, fortsat

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4 Tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	1.177.667	-
Indskud/emission i året	283.579	1.177.717
Nedskrivning/indløsning i året	-	-50
Anskaffelsessum 31. december	1.461.246	1.177.667
Værdireguleringer 1. januar	123.148	-
Andel af årets resultat	138.688	123.150
Udloddet udbytte	-80.000	-
Tilbageført ved indløsning	-	-2
Værdireguleringer 31. december	181.836	123.148
Bogført værdi 31. december	1.643.082	1.300.815

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
IP Sankt Petri P/S	København	100,0%	138.501	1.359.316
IP Europahuset ApS	København	100,0%	187	283.766

5 Associerede virksomheder

Anskaffelsessum 1. januar	242.939	255.439
Nedskrivning/indløsning i året	-	-12.500
Anskaffelsessum 31. december	242.939	242.939
Værdireguleringer 1. januar	36.075	1.199
Andel af årets resultat	38.235	34.876
Udloddet udbytte	-12.500	-
Tilbageført ved indløsning	-	-2
Værdireguleringer 31. december	61.810	36.075
Bogført værdi 31. december	304.748	279.014

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
ATP-IP P/S	København	50,0%	76.469	609.446
ATP-IP ApS	København	50,0%	0	50

Noter, fortsat

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
6 Nærtstående parter		
<p>Selskabet har transaktioner med følgende nærtstående parter (beløb før moms):</p> <p><u>Industriens Pensionsforsikring A/S (moderselskab):</u> 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 497 t.kr. i 2016 mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 50 t.kr. pr. år. Honorarerne er fastsat på omkostningsdækkende basis.</p> <p><u>IP Komplementar ApS (datterselskab af Industriens Pensionsforsikring A/S)</u> 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.</p>		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
<p>Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets direkte ejede investeringsejendomme. Forpligtelsen udgør 20,7 mio. kr. den 31. december 2016.</p> <p>Herudover er der alene indgået kontraktlige forpligtelser over for tilknyttede virksomheder, jf. note 6.</p> <p>Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser udover, hvad der fremgår af regnskabet.</p>		
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i kortfristede tilgodehavender	412	-529
Ændring i kortfristede gæld mv.	1.144	4.271
	<u>1.556</u>	<u>3.742</u>

