

Årsrapport 2015

2. regnskabsår

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

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

Jan Østergaard

Revision

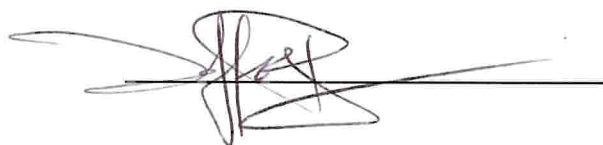
Deloitte - Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

26. april 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. apr 16

Dirigent



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2016

Direktion:



Jan Østergaard

direktør

Bestyrelse:



Laila Mortensen
formand



Joan Alsing



Per Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

TIL KAPITALEJEREN I IP EJENDOMME 2013 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for IP Ejendomme 2013 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens

udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. januar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor


Jacques Peronard
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

I regnskabsåret er der effektueret tre aftaler om investering i danske ejendomme for til sammen ca. 1,4 mia. kr. Det drejer sig om den københavnske strøjeendom, Sankt Petri Passage, med et areal på ca. 45.200 kvm, en nyopført kontorejendom i udkanten af Århus med et areal på ca. 11.700 kvm samt en ca. 3.250 kvm stor kontorejendom på Østerbro. Hertil kommer at selskabet i 2014 i samarbejde med ATP investerede godt 0,5 mia. kr. i en ca. 34.600 kvm. stor portefølje på 11 kontorejendomme beliggende i København og en række større danske byer.

Årets resultat udviser et overskud på 162,7 mio. kr. - et resultat som i høj grad er påvirket af en opskrivning til dagsværdi af investerings-ejendomme beliggende i tilknyttede og associerede virksomheder. Af resultatet skal 158,0 mio. kr. henlægges til "reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode", mens de resterende 4,7 mio. kr. foreslås overført til egenkapitalen under "overført resultat".

Den forventede udvikling

Som det fremgår af ovennævnte afhænger selskabets resultater i høj grad af udviklingen på ejendomsmarkedet og dermed af den

løbende værdiregulering til dagsværdi af selskabets ejendomme. Selskabets direkte ejede ejendomme er erhvervet i løbet af 2015. På den baggrund forventes der en pæn fremgang i selskabets driftsresultat i 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 dattervirksomhed IP Sankt Petri P/S, 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP Ejendomme 2013 P/S 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.

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.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen dækker en periode på 18 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis, *fortsat*

RESULTATOPGØRELSEN, *fortsat*

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 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”.

Anvendt regnskabspraksis, *fortsat*

BALANCEN, *fortsat*

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 ved-

taget 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.

Resultatopgørelse

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr. (18 mdr.)
Huslejeindtægter	5.743	-
Andre indtægter	1.465	-
Ejendomsomkostninger	-2.887	-
1 Administrationsomkostninger	-621	-30
Driftsresultat	3.700	-30
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.591	-
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	123.150	-
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	34.876	1.199
Øvrige finansielle indtægter	25	11
Finansielle omkostninger	-599	-678
ÅRETS RESULTAT	162.743	502
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	4.719	-697
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	158.024	1.199
Disponering i alt	162.743	502

Balance pr. 31. december

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.	
AKTIVER			
2	Investeringsejendomme	206.000	-
	Materielle anlægsaktiver	206.000	-
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.300.815	-
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	279.014	256.638
	Finansielle anlægsaktiver	1.579.829	256.638
	Anlægsaktiver i alt	1.785.829	256.638
	Andre tilgodehavender	529	-
	Tilgodehavender	529	-
	Likvide beholdninger	16.690	1.222.896
	Omsætningsaktiver i alt	17.219	1.222.896
	AKTIVER I ALT	1.803.048	1.479.534
PASSIVER			
	Selskabskapital	1.635.000	1.478.500
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	159.223	1.199
	Overført resultat	4.022	-697
5	Egenkapital i alt	1.798.245	1.479.002
	Deposita fra lejere	2.928	-
	Langfristet gæld	2.928	-
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21	-
	Anden gæld	1.747	532
	Periodeafgrænsningsposter	107	-
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.875	532
	Gældsforpligtelser i alt	4.803	532
	PASSIVER I ALT	1.803.048	1.479.534
6	Nærtstående parter		
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		

Noter

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
------	---------------	---------------

1 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse

2 Investeringsejendomme

Årets tilgang	204.409	-
<u>Anskaffelsessum 31. december</u>	<u>204.409</u>	<u>-</u>
Årets værdiregulering	1.591	-
<u>Regulering til dagsværdi 31. december</u>	<u>1.591</u>	<u>-</u>
<u>Bogført værdi 31. december</u>	<u>206.000</u>	<u>-</u>

Ved værdiansættelsen af ejendomme ultimo 2015 er anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25%-5,50%.

3 Tilknyttede virksomheder

Indskud/emission i året	1.177.717	-
Nedskrivning/indløsning i året	-50	-
<u>Anskaffelsessum 31. december</u>	<u>1.177.667</u>	<u>-</u>
Andel af årets resultat	123.150	-
Tilbageført ved indløsning	-2	-
<u>Værdireguleringer 31. december</u>	<u>123.148</u>	<u>-</u>
<u>Bogført værdi 31. december</u>	<u>1.300.815</u>	<u>-</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
IP Sankt Petri P/S	København	100,0%	123.148	1.300.816
IP Sankt Petri ApS Komplementar ApS (opløst i året)	København	100,0%	2	-

Noter, fortsat

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4 Associerede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	255.439	-
Indskud/emission i året	-	255.439
Nedskrivning/indløsning i året	-12.500	-
Anskaffelsessum 31. december	242.939	255.439
Værdireguleringer 1. januar	1.199	-
Andel af årets resultat	34.876	1.199
Værdireguleringer 31. december	36.075	1.199
Bogført værdi 31. december	279.014	256.638

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
ATP-IP P/S	København	50,0%	69.752	557.978
ATP-IP ApS	København	50,0%	0	50

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Nettoopskriv- indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.478.500	1.199	-697	1.479.002
Indskud i året	156.500	-	-	156.500
Overført, jf. resultatdisponering	-	158.024	4.719	162.743
Egenkapital 31. december 2015	1.635.000	159.223	4.022	1.798.245

Selskabet ejes 100 % af Industriens Pensionsforsikring A/S, København, CVR-nr. 16 61 41 30, Selskabskapitalen er opdelt i andele af 1 kr., og hver andel giver én stemme.

Noter, fortsat

6 Nærtstående parter

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

Industriens Pensionsforsikring A/S (moderselskab):

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 545 t.kr. i 2015 mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 20 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. I første regnskabsperiode er vederlaget fastsat til 10 t.kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af et ejendomsselskab med overtagelse i 2016 for ca. 68 mio. kr.

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets direkte ejede investeringsejendomme. Forpligtelsen udgør 23,1 mio. kr. den 31. december 2015.

Herudover er der alene indgået kontraktlige forpligtelser over for tilknyttede virksomheder, jf. note 6.

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