

# Årsrapport 2021

# 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	13
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

CVR-nr.: 35 40 84 95

Stiftet: 19. juli 2013

Hjemsted: København

**Komplementar**

IP Komplementar ApS  
v/bestyrelse og direktion

**Bestyrelse**

Laila Mortensen, formand  
Joan Alsing  
Per Andersen  
Peter Køhler Lindegaard

**Direktion**

Søren Tang Kristensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Generalforsamling**

19. april 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. april 2022

**Dirigent**



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2022

Direktion:



Søren Tang Kristensen  
direktør


Bestyrelse:



Laila Mortensen  
Formand



Peter Køhler Lindegaard



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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Hvad har vi revideret

IP Ejendomme 2013 P/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er

væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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


- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 4. februar 2022

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

  
Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne-nr.: 24822

  
Stefan Væstrup  
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 5,4 mio. kr. i 2021 mod 7,5 mio. kr. i 2020, hvilket er en smule lavere end det forventet resultat. Dette skyldes primært højere tomgangsleje i en af selskabets ejendomme.

Selskabet har i foråret 2021 for ca. 496 mio. kr. erhvervet en ca. 16.770 kvm stor boligejendom i udkanten af Århus. Ejendommen ejes gennem den tilknyttede virksomhed IP Ådalshuset P/S. Herudover har selskabet gennem IP Egedal ApS i december igangsat et byudviklingsprojekt i Egedal Kommune med opførelse af op mod 900 bæredygtige boliger fordelt på samlet ca. 75.000 kvm. Projektet vil blive udviklet i etaper, hvor de første boliger forventes at stå færdig i 2025.

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 487,5 mio. kr. mod 176,1 mio. kr. i 2020. 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 487,5 mio. kr. foreslås overført til egenkapitalen. Heraf henlægges 350,5 mio. kr. til den særlig "reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

## Den forventede udvikling

Selskabets resultater afhænger i høj grad af prisudviklingen på ejendomsmarkedet og dermed af den løbende værdiregulering til dagsværdi af selskabets ejendomme. For 2022 forventes et driftsresultat på niveau med 2021.

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, IP Europahuset ApS, IP Regina ApS, IP Skejbyen P/S, IP Ådalshuset P/S, IP Egedal ApS og IP Næstved Stråleterapi 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, regnskabs- og administrationsopgaver. 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 8.

## Ledelsesberetning, fortsat

### Finansielle og særlige risici

Selskabet er underlagt koncernens politikker og retningslinjer for styring af finansielle risici.

Selskabet anvender ikke finansielle instrumenter til regnskabsmæssig sikring.

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.

Selskabets resultat og økonomiske stilling er især påvirket af markedsudviklingen i afkastkrav og dermed i priserne på markedet for in-

vesteringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme er prissat ud fra et afkastkrav i intervallet 4,1 – 5,5 %.

Der henvises til note 3 for en nærmere beskrivelse af forudsætningerne for selskabets fastsættelse af ejendommenes dagsværdi samt en beregnet følsomhed på ændringer i afkastkravet på de direkte ejede ejendomme.

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

### Miljøforhold

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



## Hoved- og nøgletal

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>HOVEDTAL (mio. kr.)</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter	12,4	16,9	18,6	19,8	18,0
Driftsresultat	10,3	7,3	6,8	7,5	5,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	20,0	16,9	18,6	17,6	-7,2
Resultatandele af tilknyttede virksomheder	141,0	141,7	107,5	160,6	213,6
Resultatandele af kapitalinteresser i associerede virksomheder	36,4	42,5	78,7	-21,0	268,4
Finansielle poster, netto	-0,7	4,6	10,3	12,0	7,3
Afskrivninger	-	-	-10,6	-0,6	-
<b>Årets resultat</b>	<b>206,9</b>	<b>213,1</b>	<b>211,4</b>	<b>176,1</b>	<b>487,5</b>
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme	245,0	358,5	377,1	394,7	387,5
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.699,2	1.775,9	1.935,3	3.583,5	3.374,0
Udlån til tilknyttede virksomheder	-	-	370,3	-	5,0
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	327,9	674,8	739,5	784,4	2.051,3
Udlån til kapitalinteresser i associerede virksomheder	-	-	624,8	722,0	610,5
Tilgodehavender	92,9	1,6	7,1	9,7	2,1
Likvide beholdninger	19,8	112,4	26,6	80,2	58,5
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.462,5</b>	<b>3.374,6</b>	<b>4.080,7</b>	<b>5.574,5</b>	<b>6.488,9</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	2.457,4	3.365,5	4.051,9	5.518,1	6.455,5
Langfristet gæld	4,1	6,2	6,7	31,8	31,1
Kortfristet gæld	1,0	2,9	22,1	24,7	2,3
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.462,5</b>	<b>3.374,6</b>	<b>4.080,7</b>	<b>5.574,5</b>	<b>6.488,9</b>
<b>NØGLETAL</b>					
Driftsafkast (overskudsgrad)	82,9%	43,2%	36,6%	38,2%	30,0%
Soliditetsgrad	99,8%	99,7%	99,3%	99,0%	99,5%
Egenkapitalforrentning	0,1%	7,3%	5,7%	3,7%	8,1%

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 virksomheder og kapitalinteresser i associerede virksomheder (en forholdsmæssig andel af de pågældende virksomheders resultat efter skat) samt renteindtægter og -omkostninger.

### BALANCEN

---

#### 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.

#### Investeringssejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser associerede virksomheder

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalinteresser i 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 virksomheder og

kapitalinteresser i 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 nettorealisationseværdi, 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 nettorealisationseværdi, 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 virksomheder og kapitalinteresser i associerede virksomheder. Endvidere indgår udbytte modtaget fra tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i 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	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Huslejeindtægter	18.014	19.765
Andre indtægter	1.381	7
Ejendomsomkostninger	-5.748	-5.132
1 Administrationsomkostninger	-8.244	-7.099
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.403</b>	<b>7.541</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.200	17.600
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	213.567	160.585
5 Indtægter af kapitalinteresser i associerede virksomheder	268.413	-20.951
6 Finansielle indtægter	7.664	12.504
Finansielle omkostninger	-393	-523
2 Afskrivninger	-	-639
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>487.454</b>	<b>176.117</b>

## Balance pr. 31. december, *aktiver*

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
2 Goodwill	-	-
<b>Imaterielle anlægsaktiver</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3 Investeringsejendomme	387.500	394.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>387.500</b>	<b>394.700</b>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.373.984	3.583.549
Udlån til tilknyttede virksomheder	5.000	-
5 Kapitalinteresser i associerede virksomheder	2.051.348	784.372
Udlån til kapitalinteresser i associerede virksomheder	610.493	721.993
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6.040.825</b>	<b>5.089.914</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.428.325</b>	<b>5.484.614</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1	1.402
Tilgodehavender hos kapitalinteresser i associerede virksomheder	1.640	1.695
Andre tilgodehavender	486	6.565
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.127</b>	<b>9.662</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58.471</b>	<b>80.246</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.598</b>	<b>89.908</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.488.923</b>	<b>5.574.523</b>

## Balance pr. 31. december, *passiver*

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Selskabskapital	2.687.000	2.686.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	812.728	462.249
Overført resultat	2.955.777	2.369.802
<b>7 Egenkapital i alt</b>	<b>6.455.505</b>	<b>5.518.051</b>
Gæld til kapitalinteresser i associerede virksomheder	25.000	25.000
Deposita fra lejere	6.144	6.777
<b>Langfristet gæld</b>	<b>31.144</b>	<b>31.777</b>
Anden gæld	2.274	24.695
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.274</b>	<b>24.695</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.418</b>	<b>56.472</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.488.923</b>	<b>5.574.523</b>
8 Ejerforhold og nærtstående parter		
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
10 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		



## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Nettopskrivn. efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.682.000	-	929.819	440.115	4.051.934
Kapitalindsud i året	4.000	1.286.000	-	-	1.290.000
Overkurs emission overført til					
Overført resultat		-1.286.000	1.286.000	-	-
Årets resultat	-	-	153.983	22.134	176.117
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>2.686.000</b>	<b>-</b>	<b>2.369.802</b>	<b>462.249</b>	<b>5.518.051</b>
Egenkapital 1. januar 2021	2.686.000	-	2.369.802	462.249	5.518.051
Kapitalindsud i året	1.000	449.000	-	-	450.000
Overkurs emission overført til					
Overført resultat	-	-449.000	449.000	-	-
Udloddet udbytte i året	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	136.975	350.479	487.454
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>2.687.000</b>	<b>-</b>	<b>2.955.777</b>	<b>812.728</b>	<b>6.455.505</b>

Selskabskapitalen er opdelt i 2.687.000.000 andele af 1 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

### Udvikling i selskabskapitalen:

t.kr.	2017	2018	2019	2020	2021
Primo	1.955.000	1.985.000	2.680.000	2.682.000	2.686.000
Tilgang i året	30.000	695.000	2.000	4.000	1.000
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.985.000</b>	<b>2.680.000</b>	<b>2.682.000</b>	<b>2.686.000</b>	<b>2.687.000</b>

## Pengestrømsopgørelse

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Pengestrøm fra driften</b>		
Årets driftsresultat	5.403	7.541
Finansielle poster, netto	7.271	11.981
I alt før ændringer i driftskapital	12.674	19.522
Ændring i kortfristede tilgodehavender	7.536	-2.569
Ændring i kortfristet gæld mv.	-22.421	2.561
Ændring i driftskapital	-14.885	-8
<b>Pengestrøm fra driften i alt</b>	<b>-2.211</b>	<b>19.514</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		
2/4 Indskud i tilknyttede virksomheder	-515.931	-1.568.282
Udlån til tilknyttede virksomheder	-5.000	370.300
5 Indskud i kapitalinteresser i associerede virksomheder	-177.000	-79.834
4/5 Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder	117.500	94.000
Udlån til kapitalinteresser i associerede virksomheder	111.500	-97.160
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>-468.931</b>	<b>-1.280.976</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		
Indskud af selskabskapital	450.000	1.290.000
Ændring af langfristet gæld	-633	25.112
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>449.367</b>	<b>1.315.112</b>
<b>Samlet pengestrøm</b>	<b>-21.775</b>	<b>53.650</b>
Likviditet primo året	80.246	26.596
<b>Likviditet ultimo året</b>	<b>58.471</b>	<b>80.246</b>

## Noter

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.			
<b>1 Administrationsomkostninger</b>					
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse					
<b>2 Goodwill</b>					
Anskaffelsessum 1. januar i alt	11.239	10.600			
Årets tilgang ved køb af tilknyttet virksomhed	-	639			
Anskaffelsessum 31. december i alt	11.239	11.239			
Nedskrivninger 1. januar	-11.239	-10.600			
Årets nedskrivning	-	-639			
Nedskrivninger 31. december i alt	-11.239	-11.239			
<b>Bogført værdi 31. december</b>	-	-			
<b>3 Investeringsejendomme</b>					
Anskaffelsessum 1. januar	300.980	300.980			
Årets tilgang	-	-			
Anskaffelsessum 31. december	300.980	300.980			
Værdireguleringer 1. januar	93.720	76.120			
Årets værdiregulering	-7.200	17.600			
Værdireguleringer 31. december	86.520	93.720			
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>387.500</b>	<b>394.700</b>			
	Afkastkrav	Afkastkrav	Størrelse	Aktuel tomgang i	
Beliggenhed	2021	2020	m2	%	Type
København	4,10%	4,10%	3.244	42,9%	Flerbruger, primært kontorlejemål
Søborg	5,50%	5,50%	6.449	24,8%	Enkelt bruger, kontorlejemål
Århus	5,00%	5,00%	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 32.213 kr. (København), 14.328 (Søborg) og 24.524 kr. (Århus N).

Følsomheden på den samlede dagsværdi ved ændring i afkastkravene med 0,25 % point udgør -19,1 mio. kr. ved en stigning i afkastkravet og +21,2 mio. kr. ved et fald.

Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommene.

## Noter, fortsat

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>4 Tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	3.160.763	1.593.120
Indskud/emission i året	515.931	1.567.643
Overført til associerede virksomheder	-827.492	-
Anskaffelsessum 31. december	2.849.202	3.160.763
Værdireguleringer 1. januar	422.786	342.201
Overført til associerede virksomheder	-8.071	-
Andel af årets resultat	213.567	160.585
Udloddet udbytte	-103.500	-80.000
Værdireguleringer 31. december	524.782	422.786
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>3.373.984</b>	<b>3.583.549</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
IP Sankt Petri P/S	København	100,0%	140.089	1.617.588
IP Europahuset ApS	København	100,0%	15.676	325.415
IP Regina ApS	København	100,0%	9.810	499.013
IP Skejbyen P/S	København	100,0%	9.800	286.822
IP Næstved Stråleterapi P/S	København	100,0%	3.209	94.234
IP Ådalshuset P/S	København	100,0%	35.264	531.372
IP Egedal ApS	København	100,0%	-283	19.541

### 5 Kapitalinteresser i associerede virksomheder

Anskaffelsessum 1. januar	641.408	561.574
Overført fra tilknyttede virksomheder	827.492	-
Indskud/emission i året	177.000	79.834
Anskaffelsessum 31. december	1.645.900	641.408
Værdireguleringer 1. januar	142.964	177.915
Overført fra tilknyttede virksomheder	8.071	-
Andel af årets resultat	268.413	-20.951
Udloddet udbytte	-14.000	-14.000
Værdireguleringer 31. december	405.448	142.964
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>2.051.348</b>	<b>784.372</b>

Kapitalinteresser i associerede virksomheder består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egen- kapital
ATP-IP P/S	København	50,0%	35.719	684.972
ATP-IP Komplementar ApS	København	50,0%	-4	42
Danske Boligejendomme P/S	København	50,0%	158.898	797.408
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	København	33,3%	188.273	644.664
Ejendomsselskabet Axeltorv Komplementar ApS	København	33,3%	-1	70
Project North P/S	København	50,0%	7.136	243.658
Project North Komplementar ApS	København	50,0%	2	46
Project Vortex P/S	København	50,0%	246.597	1.992.333
Project Vortex Komplementar ApS	København	50,0%	-8	31
OPP Slagelse Sygehus P/S	København	25,0%	16.380	79.709
Komplementarselskabet Slagelse Sygehus ApS	København	25,0%	0	57

## Noter, fortsat

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	952	5.689
Finansielle indtægter fra kapitalinteresser i associerede virksomheder	6.712	6.815
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>7.664</b>	<b>12.504</b>
<b>7 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	136.975	153.983
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	350.479	22.134
<b>Disponering i alt</b>	<b>487.454</b>	<b>176.117</b>

### 8 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):

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 3.735 t.kr. i 2021 mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 60 t.kr. pr. år. Honorarene er fastsat på omkostningsdækkende basis.

#### IP Egedal ApS

Selskabet har i 2021 ydet lån til det tilknyttede selskab, IP Egedal ApS. Lånet er forrentet med 1,5% p.a. Renten fastsættes årligt i december måned for det kommende år.

## Noter, fortsat

### Note

---

#### 8 Ejerforhold og nærtstående parter, fortsat

##### 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 345 mio.kr. Lånet forrentes med 1,5% p.a. Renten fastsættes årligt i december måned for det kommende år.

##### Danske Boligejendomme P/S

Selskabet har ydet lån til det associerede selskab, Danske Boligejendomme P/S til finansiering af dette selskabs investering i ejendomsinvesteringer. Lånet er ydet som ansvarlig lånekapital og udgør 170 mio.kr. Lånet forrentes ikke.

##### 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.

#### 9 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 2021 indskudt 473 mio. kr.

Selskabet har indgået aftale om overtagelse af nyopførte ejendomme i 2022 til en værdi af ca. 235 mio.kr.

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets direkte ejede investeringsejendomme. Forpligtelsen udgør 8 mio. kr. den 31. december 2021.

Selskabet har via det associerede selskab Project North P/S forpligtet sig til at opføre en ejendom til en værdi af ca. 612 mio.kr., hvor selskabets andel udgør ca. 306 mio.kr. Heraf er der pr. 31. december 2021 indskudt 78 mio.kr. Byggeriet forventes afsluttet i 2022.

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 8.

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

#### 10 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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