

Årsrapport 2020

7. regnskabsår

PDF-renderede dokumenter fra IP Ejendomme 2013 P/S

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

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
Peter Køhler Lindegaard

Direktion

Søren Tang Kristensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

8. april 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2021

Direktion:

Søren Tang Kristensen
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Laila Mortensen
Formand

Joan Alsing

Peter Køhler Lindegaard

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret

IP Ejendomme 2013 P/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 29. januar 2021

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 7,5 mio. kr. i 2020 mod 6,8 mio. kr. i 2019.

Selskabet har i foråret 2020 for knap 268 mio. kr. erhvervet en ca. 9.700 kvm stor boligejendom i udkanten af Århus. Ejendommen ejes gennem den tilknyttede virksomhed IP Skejbyen P/S. Herudover har selskabet gennem 2 associerede selskaber investeret i 3 boligejendomme i København og Århus samt et kontordomicil i Københavns Nordhavn.

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 176,1 mio. kr. mod 211,4 mio. kr. i 2019. 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 176,1 mio. kr. med fradrag af en henlæggelse på 22,1 mio. kr. til den særlig "reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode", i alt 154,0 mio. kr. foreslås overført til næste år.

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 2021 forventes et driftsresultat på mellem 6-8 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, IP Europahuset ApS, IP Regina ApS, IP Skejbyen P/S, Project Vortex P/S 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.

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- 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 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.

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 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 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 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	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Huslejeindtægter	19.765	18.641
Andre indtægter	7	9
Ejendomsomkostninger	-5.132	-6.797
1 Administrationsomkostninger	-7.099	-5.033
Driftsresultat	7.541	6.820
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	17.600	18.600
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	160.585	107.538
5 Indtægter af kapitalinteresser i associerede virksomheder	-20.951	78.740
6 Finansielle indtægter	12.504	10.861
Finansielle omkostninger	-523	-552
2 Afskrivninger	-639	-10.600
ÅRETS RESULTAT	176.117	211.407

Balance pr. 31. december, aktiver

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
2 Goodwill	-	-
Imaterielle anlægsaktiver	-	-
3 Investeringsejendomme	394.700	377.100
Materielle anlægsaktiver	394.700	377.100
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.583.549	1.935.322
Udlån til tilnyttede virksomheder	-	370.300
5 Kapitalinteresser i associerede virksomheder	784.372	739.489
Udlån til kapitalinteresser i associerede virksomheder	721.993	624.833
Finansielle anlægsaktiver	5.089.914	3.669.944
Anlægsaktiver i alt	5.484.614	4.047.044
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.402	1.417
Tilgodehavender hos kapitalinteresser i associerede virksomheder	1.695	1.706
Andre tilgodehavender	6.565	3.970
Tilgodehavender	9.662	7.093
Likvide beholdninger	80.246	26.596
Omsætningsaktiver i alt	89.908	33.689
AKTIVER I ALT	5.574.523	4.080.733

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Nettoopskrivn. efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.680.000	-	337.683	347.844	3.365.527
Kapitalindsud i året	2.000	473.000	-	-	475.000
Overkurs emission overført til Overført resultat		-473.000	473.000	-	-
Årets resultat	-	-	119.136	92.271	211.407
Egenkapital 31. december 2019	2.682.000	-	929.819	440.115	4.051.934
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
Egenkapital 31. december 2020	2.686.000	-	2.369.802	462.249	5.518.051

Selskabskapitalen er opdelt i 2.684.000.000 andele af 1 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Udvikling i selskabskapitalen:

t.kr.	2016	2017	2018	2019	2020
Primo	1.635.000	1.955.000	1.985.000	2.680.000	2.682.000
Tilgang i året	320.000	30.000	695.000	2.000	4.000
Selskabskapital 31. december	1.955.000	1.985.000	2.680.000	2.682.000	2.686.000

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

Noter

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Goodwill		
Anskaffelsessum 1. januar i alt	10.600	-
Årets tilgang ved køb af tilknyttet virksomhed	639	10.600
Anskaffelsessum 31. december i alt	11.239	10.600
Nedskrivninger 1. januar	-10.600	-
Årets nedskrivning	-639	-10.600
Nedskrivninger 31. december i alt	-11.239	-10.600
Bogført værdi 31. december	-	-
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	300.980	300.980
Årets tilgang	-	-
Anskaffelsessum 31. december	300.980	300.980
Værdireguleringer 1. januar	76.120	57.520
Årets værdiregulering	17.600	18.600
Værdireguleringer 31. december	93.720	76.120
Bogført værdi 31. december	394.700	377.100

Beliggenhed	Afkastkrav 2020	Afkastkrav 2019	Størrelse m2	Aktuel tomgang i %	Type
København	4,10%	4,50%	3.244	14,4%	Flerbruger, primært kontorlejemål
Søborg	5,50%	5,75%	6.449	24,8%	Enkelt bruger, kontorlejemål
Århus	5,00%	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 34.120 kr. (København), 14.480 (Søborg) og 24.520 kr. (Århus N).

Følsomheden på den samlede dagsværdi ved ændring i afkastkravene med 0,25 % point udgør -20,1 mio. kr. ved en stigning i afkastkravet og +22,3 mio. kr. ved et fald.

Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommene.

Noter, fortsat

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
6 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.689	4.057
Finansielle indtægter fra kapitalinteresser i associerede virksomhed	6.815	6.804
Finansielle indtægter i alt	12.504	10.861
7 Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	153.983	119.136
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.134	92.271
Disponering i alt	176.117	211.407

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 2.570 t.kr. i 2020 mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 60 t.kr. pr. år. Honorarerne er fastsat på omkostningsdækkende basis.

IP Regina ApS

Selskabet har i 2020 ydet lån til det tilknyttede selskab, IP Regina ApS. Lånet er forrentet med 1,5% p.a. Lånet er indfriet i december 2020

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 455 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 2020 indskudt 473 mio. kr.

Selskabet har indgået aftale om overtagelse af nyopførte ejendomme i 2021-2022 til en værdi af ca. 742 mio.kr.

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets direkte ejede investeringsejendomme. Forpligtelsen udgør 10,6 mio. kr. den 31. december 2020.

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 2020 indskudt 40 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, kautions-, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stefan Vastrup

Ekstern revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:52209190

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-02-01 11:23:13Z

NEM ID 

Søren Tang Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-894055515578

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-02-01 12:05:46Z

NEM ID 

Joan Alsing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442514723023

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-02-01 13:07:45Z

NEM ID 

Per Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-061491262557

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-01 13:26:55Z

NEM ID 

Laila Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-582082003006

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-02-01 14:17:35Z

NEM ID 

Per Rolf Larssen

Ekstern revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-02-01 15:31:53Z

NEM ID 

Peter Køhler Lindegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-298802905138

IP: 91.230.xxx.xxx

2021-02-01 15:55:45Z

NEM ID 

PENNEO.COM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Uffe Berg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-258774864122

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-04-08 14:37:37Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>