

ATP-IP P/S

Årsrapport 2023



ATP-IP P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V

Årsrapport for perioden
1. januar 2023 - 31. december 2023
(9. regnskabsår)

CVR nummer 36 41 08 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 5. april 2024

Dirigent: Søren Tang Kristensen

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	6
Ledelsespåtegning.....	8
Revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december.....	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

ATP-IP P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V
Telefon 33 36 61 61

CVR-nummer 36 41 08 92
Hjemsted: København

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen (formand)
Tina Kruse Nielsen
André Scharf
Michael Wiwe

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Komplementar

ATP-IP Komplementar ApS, CVR-nummer 36 40 91 26

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

ATP-IP P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	50,00 %
IP EJENDOMME 2013 P/S	50,00 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 5. april 2024.

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Hovedtal (tkr.)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat					
Lejeindtægter	35.543	33.699	32.873	32.768	31.451
Værdiregulering af investeringsejendomme	-98.548	-48.520	5.978	4.434	-9.948
Resultat før finansielle poster	-66.204	-17.821	34.703	34.649	18.341
Årets resultat	-65.759	-17.821	34.610	34.588	18.215
Balance					
Materielle anlægsaktiver	531.528	630.076	678.596	672.619	668.185
Aktiver i alt	541.189	640.345	687.977	682.582	675.293
Egenkapital	530.283	636.042	683.863	677.253	670.665
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	-11,3%	-2,7%	5,1%	5,1%	2,7%
Afkast af den investerede kapital i perioden	5,3%	4,6%	4,2%	4,5%	4,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	98,0%	99,3%	99,4%	99,2%	99,3%
Total Value to Paid in	1,55	1,66	1,71	1,64	1,57
Distributed to Paid in	0,51	0,40	0,37	0,32	0,26
IRR ultimo perioden	5,9%	7,7%	8,9%	9,4%	10,2%
Direkte afkast i perioden	5,7%	4,8%	4,4%	4,6%	4,2%
Totalafkast i perioden	-11,2%	-2,58%	5,3%	5,3%	2,7%
Markedsrisiko (mio. kr.)	78	104	113	110	123
Etageareal (m ²)	52.402	52.402	52.402	52.402	52.402
Udlejningsprocent	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	5,8%	5,0%	5,0%	5,1%	4,4%
Bogført værdi pr. m ² (kr.)	10.143	12.024	12.950	12.836	12.751

Der henvises til definitioner på næste side.

Hoved- og nøgletal

Definitioner af nøgletal

Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100
Afkast af den investerede kapital i perioden	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster +/- Værdireguleringer}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$	x 100
Egenkapitalandel (soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	x 100
Total Value to Paid In	=	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$	
Distributed to Paid In	=	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$	
IRR ultimo perioden	=	Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo	
Direkte afkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat}}{\text{Investeringsøjendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommenes resultat}}$	x 100
Totalafkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat + Værdiregulering af ejendomme}}{\text{Investeringsøjendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommenes resultat}}$	x 100
Markedsrisiko		Dagsværdiændring ved ændring af 1 procentpoint i afkastkrav for investeringsejendomme, vil påvirke den indregnede dagsværdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen	
Udlejningsprocent	=	$\frac{\text{Udlejning ultimo i procent, målt på samlede huslejeindtægter}}{\text{huslejeindtægter}}$	
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	=	Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2023 blev -65,8 mio. kr. mod -17,8 mio. kr. i 2022. Udviklingen skyldes en negativ værdiregulering af investeringsejendomme på 98,5 mio. kr. i 2023 mod en negativ værdiregulering på 48,5 mio. kr. i 2022.

Resultatet før værdiregulering blev 32,8 mio. kr. i 2023 og ligger på niveau med det forventede (budget 31,7 mio. kr.)

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2023 i alt 530,3 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 30 mio. kr. i udbytte.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet er i 2023 påvirket af usikkerhed grundet øget inflation og stigende renter.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj og selskabet har derfor ikke pt. større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde nyværdi.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de to ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af selskabet og dets ejendom varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Der foreligger en ejeraftale mellem selskabets kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Forventninger til 2024

I 2024 forventer selskabet et resultat på 32,5 mio. kr. før værdiregulering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses at kunne ændre væsentligt på vurderingen af årsrapporten for selskabet.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ATP-IP 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2024

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen
formand

Tina Kruse Nielsen

André Scharf

Michael Wiwe

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATP-IP P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP-IP P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Revisionspåtegning

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.

København, den 5. april 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33800

Resultatopgørelse

Note		2023 t.kr.	2022 t.kr.
	Lejeindtægter	35.543	33.699
	Udgifter vedrørende lejemål	-2.163	-2.039
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-98.548</u>	<u>-48.520</u>
	Ejendommens resultat	-65.167	-16.860
3	Administrationsomkostninger	<u>-1.037</u>	<u>-961</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	-66.204	-17.821
4	Finansielle indtægter	445	0
4	Finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>-1</u>
	Årets resultat	<u>-65.759</u>	<u>-17.821</u>
	Årets resultat på -65.759 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	30.000	40.000
	Overført til næste år	<u>-95.759</u>	<u>-57.821</u>
	I alt	<u>-65.759</u>	<u>-17.821</u>

Balance pr. 31. december

Note		2023 t.kr.	2022 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	531.528	630.076
	Materielle anlægsaktiver i alt	531.528	630.076
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.462	847
	Tilgodehavender i alt	1.462	847
	Likvide beholdninger	8.199	9.422
	Omsætningsaktiver i alt	9.661	10.269
	AKTIVER I ALT	541.189	640.345
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditaktiekapital	275.000	275.000
	Overført overskud	225.283	321.042
	Foreslået udbytte	30.000	40.000
	Egenkapital i alt	530.283	636.042
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	2.718	2.569
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.718	2.569
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	21
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.840	491
	Anden gæld	1.349	1.224
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.189	1.735
	Gældsforpligtelser i alt	10.906	4.303
	PASSIVER I ALT	541.189	640.345
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	275.000	321.042	40.000	636.042
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-40.000	-40.000
Årets resultat		-95.759	0	-95.759
Foreslået udbytte til aktionærer	0	0	30.000	30.000
Egenkapital 31. december 2023	275.000	225.283	30.000	530.283

	Kommandit- aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	275.000	378.863	30.000	683.863
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-30.000	-30.000
Årets resultat		-57.821	0	-57.821
Foreslået udbytte til aktionærer	0	0	40.000	40.000
Egenkapital 31. december 2022	275.000	321.042	40.000	636.042

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 275.000.000 fordelt på 1 kr. kommanditaktier.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP-IP P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t. kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2023.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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 og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommene samt revisionshonorar.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder udgifter.

Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

DCF-modellen

For visse ejendomme sker målingen ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år eller uopsigelighedsperioden, hvis den er længere samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms type, ejendommens beliggenhed, lejerens bonitet etc., således at diskonteringsrenten vurderes at

Noter

afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Den afkastbaseret model

Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes for visse ejendomme en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede leje-indtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedisleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangs-leje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita tillægges. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., så afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Generelt om indregning og måling

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelserne indhentes selskabet en ekstern vurdering af markedisleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavende.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Lang- og kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører og tilknyttede virksomheder. Lang- og kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Noter

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	<u>517.500</u>	<u>517.500</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>517.500</u>	<u>517.500</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	112.576	161.096
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførte opskrivninger	<u>-98.548</u>	<u>-48.520</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>14.028</u>	<u>112.576</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>531.528</u>	<u>630.076</u>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 52.402 m², der er geografisk fordelt i Danmark.

Visse investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år eller uopsigelig-hedsperioden (hvis den er længere).

Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervalltet 6,000% til 7,000% pr. 31/12 2023 (5,125% til 9,65% pr. 31/12 2022). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af afkastkravene og dermed diskonteringsrenterne med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,2 mio. kr.

Den afkastbaseret model anvendes for én ejendom, hvor afkastskravet udgør 6,5% (5,125% i 2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 1,6 mio. kr.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi, er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 3 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 63% af investeringsejendommene.

Ejendommene er værdiansat til ca. 10.143 kr./m².

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 6.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

Note

4	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	445	0
Finansielle udgifter i alt	445	0
Finansielle udgifter		
Renteudgifter bank	0	1
Finansielle udgifter i alt	0	1

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Deposita

Efter 5 år	2.718	2.569
Langfristet del	2.718	2.569
Indenfor 1 år	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.718	2.569

6 Eventualforpligtelser

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

Noter

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion, bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension og IP EJENDOMME 2013 P/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	Management fee, adm. omkost.	Gæld
ATP Ejendomme A/S	-783	0
ATP-IP Komplementar ApS	-20	0

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

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

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V