

ATP-IP P/S

Årsrapport  
2022



ATP-IP P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

Årsrapport for perioden  
1. januar 2022 - 31. december 2022  
(8. regnskabsår)

CVR nummer 36 41 08 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 22. marts 2023

Dirigent: Søren Tang Kristensen

# Indhold

Selskabsoplysninger .....	3
Hoved- og nøgletal .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Ledelsespåtegning.....	8
Revisionspåtegning .....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance pr. 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

# Selskabsoplysninger

---

ATP-IP P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 36 41 08 92  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Søren Tang Kristensen (formand)  
Tina Kruse Nielsen  
André Scharf  
Tine Cederholm Bemberg

## Direktion

Tine Cederholm Bemberg

## Komplementar

ATP-IP Komplementar ApS

## 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 22. marts 2023.

# Hoved- og nøgletal

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

Hovedtal (tkr.)	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultat</b>					
Lejeindtægter	33.699	32.873	32.768	31.451	31.084
Værdiregulering af investeringsejendomme	-48.520	5.978	4.434	-9.948	24.780
Resultat før finansielle poster	-17.821	34.703	34.649	18.341	53.286
Årets resultat	-17.821	34.610	34.588	18.215	53.249
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver	630.076	678.596	672.619	668.185	678.134
Aktiver i alt	640.345	687.977	682.582	675.293	684.663
Egenkapital	636.042	683.863	677.253	670.665	680.450
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	1.000
<b>Nøgletal</b>					
Forrentning af egenkapitalen	-2,7%	5,1%	5,1%	2,7%	11,5%
Afkast af den investerede kapital i perioden	4,6%	4,2%	4,5%	4,2%	4,4%
Egenkapitalandel (soliditet)	99,3%	99,4%	99,2%	99,3%	99,4%
Total Value to Paid in	1,66	1,71	1,64	1,57	1,54
Distributed to Paid in	0,40	0,37	0,32	0,26	0,21
IRR ultimo perioden	7,7%	8,9%	9,4%	10,2%	11,9%
Direkte afkast i perioden	4,9%	4,6%	4,9%	4,6%	4,7%
Totalafkast i perioden	-2,9%	5,6%	5,6%	3,0%	8,7%
Markedsrisiko (mio. kr.)	104	113	110	123	125
Etageareal (m <sup>2</sup> )	52.402	52.402	52.402	52.402	52.402
Udlejningsprocent	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	5,0%	5,0%	5,1%	4,4%	4,4%
Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> (kr.)	12.024	12.950	12.836	12.751	12.941

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	=	$\frac{\text{Ejendommens resultat}}{\text{Investeringssejendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommens resultat}}$	x 100
Totalafkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommens resultat + Værdiregulering af ejendomme}}{\text{Investeringssejendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommens resultat}}$	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 2022 blev -17,8 mio. kr. mod 34,6 mio. kr. i 2021. Udviklingen skyldes en negativ værdiregulering af investeringsejendomme på 48,5 mio. kr. i 2022 mod en positiv værdiregulering på 6,0 mio. kr. i 2021.

Resultatet før værdiregulering blev 30,7 mio. kr. i 2022 og ligger på niveau med det forventede (budget 29,7 mio. kr.)

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2022 i alt 636,0 mio. kr.

Det indstilles til generalforsamlingen, at der udloddes 40 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 2022 påvirket af usikkerhed grundet øget inflation og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentlig påvirket heraf.

## 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 beskeden.

## 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 ejerftale mellem selskabets to kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelse om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

**Forventninger til 2023**

I 2023 forventer selskabet et resultat på 31,7 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2023

## Direktion

Tine Cederholm Bemberg

## Bestyrelse

Søren Tang Kristensen  
*formand*

Tina Kruse Nielsen

André Scharf

Tine Cederholm Bemberg



# 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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 22. marts 2023

## **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	2022 t.kr.	2021 t.kr.	
	Lejeindtægter	33.699	32.873
	Udgifter vedrørende lejemål	-2.039	-3.155
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-48.520</u>	<u>5.978</u>
	<b>Ejendommens resultat</b>	<b>-16.860</b>	<b>35.696</b>
3	Administrationsomkostninger	<u>-961</u>	<u>-993</u>
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>-17.821</b>	<b>34.703</b>
4	Finansielle udgifter	<u>-1</u>	<u>-93</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>-17.821</u></b>	<b><u>34.610</u></b>
Årets resultat på -17.821 t.kr. foreslås disponeret således:			
	Foreslået udbytte	40.000	30.000
	Overført til næste år	<u>-57.821</u>	<u>4.610</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>-17.821</u></b>	<b><u>34.610</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejendomme	630.076
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>678.596</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Andre tilgodehavender	847
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>354</b>
	Likvide beholdninger	9.422
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.380</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>640.345</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditaktiekapital	275.000
	Overført overskud	321.042
	Foreslået udbytte	40.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>636.042</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Deposita	2.569
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.502</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	491
	Anden gæld	1.224
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.735</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.303</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>640.345</b>
1	Anvendt regnskabspraksis	
6	Eventualforpligtelser	
7	Nærtstående parter og ejerforhold	

# Egenkapitalopgørelse

---

t.kr.

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

  

	Kommandit- aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	275.000	374.253	28.000	677.253
Betalt udbytte til aktionærer			-28.000	-28.000
Årets resultat		4.610		4.610
Foreslået udbytte til aktionærer			30.000	30.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>275.000</b>	<b>378.863</b>	<b>30.000</b>	<b>683.863</b>

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

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP-IP P/S for 2022 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 2021.

### 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 lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at 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 indhenter selskabet en ekstern vurdering af markedsleje 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	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investerings ejendomme</b>		
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	161.096	155.119
Årets opskrivninger	0	5.978
Årets tilbageførte opskrivninger	<u>-48.520</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>112.576</u>	<u>161.096</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>630.076</u></b>	<b><u>678.596</u></b>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 52.402 m<sup>2</sup>, 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) for hvilken der er anvendt en diskonteringsrente på 7,375%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervalltet 5,125% til 9,625% pr. 31/12 2022 (4,50% til 9,50% pr. 31/12 2021). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af diskonteringsrenterne med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,9 mio. kr.

Den afkastbaseret model anvendes for én ejendom, hvor afkastskravet udgør 5,125% (4,75% i 2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 2,6 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 65% af investeringsejendommene.

Ejendommene er værdiansat til ca. 12.024 kr./m<sup>2</sup>.

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	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>4 Finansielle udgifter</b>		
Renteudgifter bank	<u>1</u>	<u>93</u>
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>93</b></u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
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	<u>2.569</u>	<u>2.502</u>
Langfristet del	<b>2.569</b>	<b>2.502</b>
Indenfor 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>2.569</b></u>	<u><b>2.502</b></u>
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
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	-757	0
ATP-IP Komplementar ApS	-21	-21

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  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K