

IP Sankt Petri P/S (CVR-nr. 36 46 19 69)

Årsrapport 2017

3. regnskabsår

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

IP Sankt Petri 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.: 36 46 19 69

Stiftet: 12. december 2014

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

IP Komplementar ApS
v/bestyrelse og direktion

Bestyrelse

Laila Mortensen, formand
Joan Alsing
Per Andersen

Direktion

Karsten Kjellerup Kjeldsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

16. april 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. april 2018

Dirigent



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2017 for IP Sankt Petri 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2018

Direktion:


Karsten Kjellerup Kjeldsen
direktør

Bestyrelse:


Laila Mortensen
formand


Joan Alsing


Per Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJEREN I IP SANKT PETRI P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret

IP Sankt Petri P/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 31. januar 2018

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne-nr. 24822



Kim Schmidt
statsautoriseret revisor
mne-nr.: 34552

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets strategi er at generere afkast af selskabets kapital gennem direkte investeringer i og udlejning af danske kvalitetsejendomme med en attraktiv beliggenhed. Med det i sigte erhvervede selskabet den 1. januar 2015 den københavnske kontorejendom Sankt Petri Passage.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er i 2017 forløbet som planlagt, og driftsresultatet ligger som forventet på niveau med 2016.

Årets resultat udviser et overskud på 128,1 mio. kr. I resultatet er indeholdt en opskrivning på ca. 71 mio. kr. af selskabets investeringsejendom til dagsværdien ved årets udgang. Opskrivningen på ca. 5,2 % er et udtryk for den stedfundne prisudvikling for centralt beliggende kontorejendomme i København.

Der foreslås udloddet et udbytte på 60 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2018 forventes at ligge i underkanten af driftsresultatet i 2017 som følge af planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Koncernforhold

Selskabet er ejet fuldt ud af IP Ejendomme 2013 P/S, som er ejet fuldt ud af Industriens Pensionsforsikring A/S. Selskabet indgår dermed - sammen med øvrige koncernvirksomheder - i koncernregnskabet for IndustriPension Holding A/S.

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S om varetagelse af investeringsforvaltning, regnskab og administration. Honorarerne for disse ydelser opgøres på omkostningsdækkende basis.

Videre betaler selskabet et honorar til selskabets komplementar, IP Komplementar ApS, for sidstnævntes forpligtelser som komplementar.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabets note 3.

Særlige risici

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 lejeniveauet.

Med henblik på at reducere risikoen for tomgang og et afledt fald i driftsresultatet, søger selskabet til stadighed at indgå længerevarende lejekontrakter. Ved udgangen af 2017 var den gennemsnitlige uopsigelighed i de eksisterende lejekontrakter 4,2 år mod 5,4 år ved udgangen af 2016.

Selskabets resultat og økonomiske stilling er især påvirket af markedsudviklingen i afkastkrav og dermed i priserne på markedet for investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendom er prissat ud fra et afkastkrav på 4,5 %. En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -75 mio. kr. og +85 mio. kr.

Ledelsesberetning, *fortsat*

Selskabet finansieres via egenkapital fra Industriens Pensionsforsikring A/S. Der er således ikke finansielle risici, ligesom der kun i mindre grad er kreditrisici forbundet med de nuværende lejerens evne til fremover at honorere de indgåede lejekontrakter.

Miljøforhold

Selskabet er omfattet af koncernens politikker

for samfundsansvar, herunder menneskeret-tigheder og klimapåvirkninger for selskabets aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Hoved- og nøgletal

	2015*	2016	2017
HOVEDTAL (mio. kr.)			
Resultatopgørelse			
Huslejeindtægter	58,4	58,1	58,3
Driftsresultat	59,6	56,8	57,7
Værdiregulering af investeringsejendomme	63,7	82,0	70,7
Finansielle poster, netto	-0,2	-0,3	-0,3
Årets resultat	123,1	138,5	128,1
Aktiver			
Investeringsejendomme	1.271,0	1.353,0	1.424,0
Tilgodehavender	0,5	0,2	-
Likvide beholdninger	72,2	52,9	22,9
Aktiver i alt	1.343,8	1.406,1	1.446,9
Passiver			
Egenkapital	1.300,8	1.359,3	1.402,4
Langfristet gæld	36,3	36,2	37,2
Kortfristet gæld	6,6	10,6	7,4
Passiver i alt	1.343,8	1.406,1	1.446,9
NØGLETAL			
Driftsafkast (overskudsgrad)	102,2%	97,7%	98,9%
Soliditetsgrad	96,8%	96,7%	96,9%
Egenkapitalforrentning	9,5%	10,4%	9,3%

* 1. regnskabsperiode 13 måneder

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP Sankt Petri P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C. Årsregnskabet 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 kommanditistens modervirksomhed, Industriens Pensionsforsikring A/S.

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 mm.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder engangsomkostninger i forbindelse med etablering af selskabet mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, samt renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringer i investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris, omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Herefter måles ejendommene til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris, som ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelsen af dagsværdier indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en DCF-model (discounted cash flow), som tager udgangspunkt i en kapitalisering af de kommende års budgetterede betalingsstrømme med en individuel diskonteringsrate. Satsen bestemmes ud fra et individuelt fastsat afkastkrav for den enkelte ejendom med tillæg af den forventede inflation i beregningsperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse når det er 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 nettorealiseringsværdi, der ligeledes sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Anvendt regnskabspraksis, *fortsat*

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. Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter betalinger til og fra aktionærer samt årets netto ind- eller udbetalinger på langfristet gæld.

NØGLETAL

Nøgletal er udregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. 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	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Huslejeindtægter	58.303	58.086
Andre indtægter	14.438	13.203
Ejendomsomkostninger	-14.345	-13.758
1 Administrationsomkostninger	-733	-779
Driftsresultat	57.663	56.752
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	70.673	82.000
Finansielle omkostninger	-273	-251
ÅRETS RESULTAT	128.063	138.501
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	60.000	45.000
Overført resultat	68.063	93.501
Disponering i alt	128.063	138.501

Balance pr. 31. december 2016

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.	
AKTIVER			
2	Investeringsejendomme	1.424.000	1.353.000
	Materielle anlægsaktiver	1.424.000	1.353.000
	Anlægsaktiver i alt	1.424.000	1.353.000
	Andre tilgodehavender	-	224
	Tilgodehavender	-	224
	Likvide beholdninger	22.925	52.909
	Omsætningsaktiver i alt	22.925	53.133
	AKTIVER I ALT	1.446.925	1.406.133
PASSIVER			
	Selskabskapital	500	500
	Overkurs ved emission	1.177.168	1.177.168
	Overført resultat	164.712	136.649
	Foreslået udbytte	60.000	45.000
	Egenkapital i alt	1.402.380	1.359.317
	Deposita fra lejere	37.161	36.245
	Langfristet gæld	37.161	36.245
	Anden gæld	5.595	7.984
	Periodeafgrænsningsposter	1.789	2.587
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.384	10.571
	Gældsforpligtelser i alt	44.545	46.816
	PASSIVER I ALT	1.446.925	1.406.133
3	Nærtstående parter		
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500	1.177.168	43.148	80.000	1.300.816
Udloddet udbytte i året	-	-	-	-80.000	-80.000
Årets resultat	-	-	93.501	45.000	138.501
Egenkapital 31. december 2016	500	1.177.168	136.649	45.000	1.359.317
Egenkapital 1. januar 2017	500	1.177.168	136.649	45.000	1.359.317
Ekstraordinært udbytte	-	-	-40.000	40.000	-
Udloddet udbytte i året	-	-	-	-85.000	-85.000
Årets resultat	-	-	68.063	60.000	128.063
Egenkapital 31. december 2017	500	1.177.168	164.712	60.000	1.402.380

Selskabet ejes 100 % af IP Ejendomme 2013 P/S, København, CVR-nr. 35 40 84 95.

Selskabskapitalen er opdelt i 500.002 andele af 1 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Udvikling i selskabskapitalen de seneste 5 år:

t.kr.	2014/15	2016	2017
1. januar	-	500	500
Indskud / kapitaludvidelser i året	500	-	-
Selskabskapital 31. december	500	500	500

Selskabet er stiftet i 2014 med forlænget regnskabsperiode 2014/15, hvorfor noten kun indeholder oplysninger herfra og frem.

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Pengestrøm fra driften		
Årets driftsresultat	57.663	56.752
Finansielle poster, netto	-273	-251
I alt før ændringer i driftskapital	57.390	56.501
Ændring i kortfristede tilgodehavender	224	322
Ændring i kortfristede gæld mv.	-2.271	3.855
Ændring i driftskapital	-2.047	4.177
Pengestrøm fra driften i alt	55.343	60.678
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
2 Køb/salg og istandsættelse af investeringsejendomme	-327	-
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-327	-
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Indskud af selskabsekapital	-	-
Udlodning af udbytte	-85.000	-80.000
Ændring af langfristet gæld	-	-
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-85.000	-80.000
Samlet pengestrøm	-29.984	-19.322
Likviditet primo året	52.909	72.231
Likviditet ultimo året	22.925	52.909

Noter

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	1.207.298	1.207.298
Tilgang i året	327	-
Anskaffelsessum 31. december	1.207.625	1.207.298
Regulering til dagsværdi 1. januar	145.702	63.702
Årets værdiregulering	70.673	82.000
Regulering til dagsværdi 31. december	216.375	145.702
Bogført værdi 31. december	1.424.000	1.353.000

Investeringsejendomme består af ejendommen Skt. Petri Passage, beliggende centralt i København. Ejendommen er en flerbruger ejendom med primært kontorlejemål.

Ejendommen er værdiansat af ekstern valuar, som har foretaget sin vurdering med udgangspunkt i en cash-flow model, som beregner nutidsværdien af de forventede betalingsstrømme i en planlægningsperiode på 10 år, diskonteret med en rente sammensat af et individuelt afkastkrav til ejendommen og den forventede inflation. De forventede betalingsstrømme hidrører primært fra budgetterede lejeindtægter, drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt en terminalværdi ved periodens udløb.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,5%.

Der henvises desuden til afsnittet om særlige risici i ledelsesberetningen.

3 Nærtstående parter

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

Industriens Pensionsforsikring A/S (moderselskab):

Der indgået en samarbejdsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S, som varetager den løbende investeringsforvaltning samt selskabets regnskab og administration. Honoraret for investeringsforvaltningen afregnes efter forbrugt tid, mens honoraret for de regnskabsmæssige og administrative ydelser er fastsat til 20.000 kr. pr. år. Honorarene er fastsat på omkostningsdækkende basis.

IP Komplementar ApS (datterselskab af Industriens Pensionsforsikring A/S)

IP Komplementar ApS er selskabets komplementar. For sine forpligtelser som komplementar modtager IP Komplementar ApS et vedtægtsmæssigt fastsat årligt vederlag på 10.000 kr. + 0,01% af realiserede gevinster ved salg af ejendomme, dog højst 250.000 kr. pr. år.

Noter, fortsat

Note

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets investeringsejendom. Forpligtelsen udgør ca. 21,1 mio. kr. den 31. december 2017.

Herudover er der alene indgået kontraktlige forpligtelser over for tilknyttede virksomheder, jf. note 3.

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

IP Sankt Petri P/S

Internt revisionsprotokollat af 31. januar 2018
vedrørende årsrapport for 2017

Indholdsfortegnelse

1. Stiftelse af selskabet	12
2. Revision af årsregnskabet for 2017	12
3. Konklusion af den udførte revision	12
4. Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse	12
4.1. Revisionens formål.....	12
4.2. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse.....	12
5. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet for 2017	13
6. Lovpligtige oplysninger m.v.	13
6.1. Opsummering af bemærkninger.....	13
6.2. Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet	14
6.3. Gennemgang af bestyrelsens protokoller m.v.	14
6.4. Andre arbejder	14
6.5. "Selvrevision"	14
6.6. Erklæring omkring modtagelse af oplysninger.....	14
7. Revisionens erklæringer i forbindelse med årsregnskabet for 2017	14
8. Afsluttende bemærkninger	14

1. Stiftelse af selskabet

IP Sankt Petri P/S er stiftet den 12. december 2014 med henblik på, at selskabet skal investere i ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

2. Revision af årsregnskabet for 2017

Årsregnskabet for 2017 for IP Sankt Petri P/S, der omfatter perioden fra den 1. januar 2017 til den 31. december 2017, er revideret i samarbejde mellem selskabets eksterne revisorer og intern revision. Intern revision skal ikke afgive påtegning på årsregnskabet.

Intern revision skal primært foretage revision af selskabets væsentlige og kritiske risikoområder.

Årsregnskabet for 2017, der behandles på bestyrelsesmødet den 31. januar 2018, viser følgende resultat, egenkapital og aktiver:

t.kr.	2017	2016
Årets resultat	128.063	138.501
Egenkapital	1.402.380	1.359.317
Aktiver i alt	1.446.925	1.406.133

3. Konklusion af den udførte revision

Revisionen af årsregnskabet for 2017 for IP Sankt Petri P/S har ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger i revisionspåtegningen. Jeg har i afsnit 5 anført mine kommentarer til udvalgte forhold vedrørende regnskabet. Jeg er orienteret om og henviser til indholdet af de eksterne revisorerers protokollat af 31. januar 2018 vedrørende årsregnskabet for 2017.

4. Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse

4.1. Revisionens formål

Det er den interne revisions formål i samarbejde med de eksterne revisorer at revidere årsregnskabet, herunder at påse, at dette er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse.

4.2. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Den interne revision er tilrettelagt og udført i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder og finansielle koncerner samt i overensstemmelse med god revisionskik for statsautoriserede revisorer.

Revisionen er udført med baggrund i den af bestyrelsen i IndustriPension Holding A/S den 16. november 2016 godkendte funktionsbeskrivelse for intern revision, som også er tiltrådt af bestyrelsen for IP Sankt Petri P/S, samt en med de eksterne revisorer indgået revisionsaftale.

Revisionen har taget udgangspunkt i en plan for fordeling af revisionsopgaverne for 2017 mellem de eksterne revisorer og intern revision.

Revisionen har hovedsageligt omfattet regnskabsposter og områder af selskabets registrerings- og kontrolsystemer, hvor der er risiko for væsentlige fejl og mangler i relation til regnskabsaflæggelsen.

Revisionen er udført ved stikprøver og analyser. Revisionen har således ikke omfattet en gennemgang af alle forretningsgange og funktioner inden for det regnskabsmæssige område og heller ikke en gennemgang af samtlige af årets transaktioner og bilag.

Jeg har i årets løb gennemgået udvalgte forretningsgange og systemer med henblik på at vurdere, om disse er sikkerhedsmæssigt betryggende, og om den interne kontrol er effektiv.

Ved revisionen af selve årsregnskabet har jeg kontrolleret aktivernes tilhørsforhold, tilstedeværelse og forsvarlige værdiansættelse, ligesom jeg har påset, at de gældsposter og andre forpligtelser, der mig bekendt påhviler selskabet, er kommet rigtigt til udtryk i regnskabet.

Revisionen har endvidere omfattet en gennemgang af den anvendte regnskabspraksis, og de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men jeg har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Jeg har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet. Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.

5. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet for 2017

Selskabet er stiftet pr. 12. december 2014 med henblik på at eje ejendommen Sankt Petri Passagen. I overensstemmelse hermed er ejendommen Sankt Petri Passagen erhvervet for t.kr. 1.207.298. Ejendommen indeholder en række lejemål, som er udlejet til en række lejere.

Pr. december 2017 blev ejendommens værdi vurderet af mæglerfirmaet CBRE, der estimerede ejendommens markedsværdi til t.kr 1.424.000

I forbindelse med revisionen har jeg gennemgået CBRE's vurdering og de forudsætninger for vurderingen, som CBRE har lagt til grund for vurderingen af ejendommen.

Det er min opfattelse, at de forudsætninger, som er anvendt i vurderingen af ejendommen, er konsistente med markedsvilkår.

Min revision har ikke givet anledning til bemærkninger.

6. Lovpligtige oplysninger m.v.

6.1. Opsummering af bemærkninger

I henhold til revisionsbekendtgørelsen skal jeg i et særskilt afsnit i revisionsprotokollatet til årsregnskabet opsummere samtlige bemærkninger, som revisionen i 2017 har givet anledning til at fremføre over for bestyrelsen.

Revisionen har i 2017 ikke givet anledning til bemærkninger til bestyrelsen.

6.2. Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Værdiansættelsen af en række aktiver og forpligtelser fastsættes på grundlag af bedst mulige skøn. Det forhold, at der inden for den fastlagte regnskabspraksis kunne udøves alternative skøn, indgår ikke som en fejl. De af ledelsen anlagte skøn har ikke givet anledning til bemærkninger.

6.3. Gennemgang af bestyrelsens protokoller m.v.

Jeg har påset, at selskabet har oprettet og fører en ejerbog samt en fortegnelse over parts-haverne. Endvidere har jeg påset, at bestyrelsen har overholdt de pligter, som den i henhold til selskabslovgivningen er pålagt, med hensyn til at udarbejde forretningsorden for bestyrelsen, at føre forhandlingsprotokol for bestyrelsesmøder, og at forhandlingsprotokollen under-skrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

6.4. Andre arbejder

Jeg har ikke i forbindelse med statusrevisionen assisteret selskabet med andre arbejder.

6.5. "Selvrevision"

I henhold til revisionsbekendtgørelsens § 28 stk. 2 skal jeg bekræfte, at jeg ikke er kommet i en situation, hvor jeg erklærer mig om eller oplyser om forhold eller dokumenter, som jeg har udarbejdet grundlaget for.

6.6. Erklæring omkring modtagelse af oplysninger

I henhold til revisionsbekendtgørelsens § 28 stk. 3 skal jeg oplyse, at jeg har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

7. Revisionens erklæringer i forbindelse med årsregnskabet for 2017

Min revision af årsregnskabet har ikke til formål at kontrollere samtlige transaktioner og forret-ningsgange.

Min revision er derfor udført ved en stikprøvevis gennemgang af de for årsregnskabet væsent-lige transaktioner og forretningsgange, hvilket også gælder for de særlige erklæringer, jf. kra-vene i revisionsbekendtgørelsen.

8. Afsluttende bemærkninger

Selskabets direktion har over for de eksterne revisorer og intern revision bekræftet regnska-bets fuldstændighed, herunder oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, be-givenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Direktionen har over for revisorerne oplyst, at der efter direktionens vurdering ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, og at sel-skabet har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrap-porten, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser. Det er endvidere oplyst, at der ikke er forekommet tilfælde af besvigelser eller formodning herom.

Jeg har gennemlæst bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 6. de-cember 2017 med det formål at sikre, dels at eventuelle dispositioner af usædvanlig art eller

størrelse er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne er kommet rigtigt til udtryk i årsregnskabet.

Endelig skal jeg erklære,

- at jeg opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser.

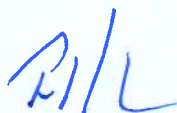
København, den 31. januar 2018



Søren Bergh Jensen
Revisionschef

Forelagt de eksterne revisorer den 31. januar 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Per Rolf Larssen



Kim Moeslund Schmidt

Statsautoriserede revisorer

Fremlagt på bestyrelsesmødet den 31. januar 2018

I bestyrelsen:



Laila Mortensen
Formand



Per Andersen



Joan Alsing