

Årsrapport 2018

4. regnskabsår

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	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

8. april 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. april 2019

Dirigent



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2019

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret

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

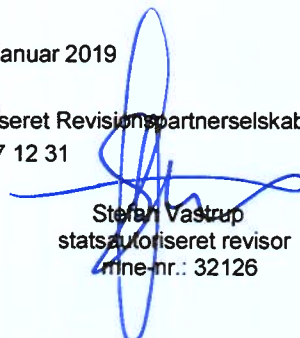
Hellerup, den 28. januar 2019

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne-nr.: 24822



Steffen Vastrup
statsautoriseret revisor
mne-nr.: 32126

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 2018 forløbet som planlagt, og driftsresultatet ligger som forventet på niveau med 2017.

Årets resultat udviser et overskud på 120,4 mio. kr. I resultatet er indeholdt en opskrivning på 59 mio. kr. af selskabets investeringsejendom til dagsværdien ved årets udgang. Opskrivningen på ca. 4,1 % skyldes en stigning i det budgetteret driftsafkast, herunder især en stigning i huslejeindtægterne.

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

Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2019 forventes at ligge på niveau med driftsresultatet i 2018.

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 4.

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 2018 var den gennemsnitlige uopsigelighed i de eksisterende lejekontrakter i lighed med udgangen 2017 4,2 år.

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 %. Der henvises til note 2 for en nærmere beskrivelse af forudsætningerne for selskabets fastsættelse af ejendommenes dagsværdi samt en beregnet følsomhed på ændringer i afkastkravet på investeringsejendommene.

Ledelsesberetning, *fortsat*

Selskabet finansieres via egenkapital og 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.

Hoved- og nøgletal

	2015*	2016	2017	2018
HOVEDTAL (mio. kr.)				
Resultatopgørelse				
Huslejeindtægter	58,4	58,1	58,3	61,7
Driftsresultat	59,6	56,8	57,7	61,6
Værdiregulering af investeringsejendomme	63,7	82,0	70,7	59,0
Finansielle poster, netto	-0,2	-0,3	-0,3	-0,1
Årets resultat	123,1	138,5	128,1	120,4
Aktiver				
Investeringsejendomme	1.271,0	1.353,0	1.424,0	1.483,0
Tilgodehavender	0,5	0,2	-	-
Likvide beholdninger	72,2	52,9	22,9	22,5
Aktiver i alt	1.343,8	1.406,1	1.446,9	1.505,7
Passiver				
Egenkapital	1.300,8	1.359,3	1.402,4	1.462,8
Langfristet gæld	36,3	36,2	37,2	39,2
Kortfristet gæld	6,6	10,6	7,4	3,7
Passiver i alt	1.343,8	1.406,1	1.446,9	1.505,7
NØGLETAL				
Driftsafkast (overskudsgrad)	102,2%	97,7%	98,9%	99,7%
Soliditetsgrad	96,8%	96,7%	96,9%	97,1%
Egenkapitalforrentning	9,5%	10,4%	9,3%	8,4%

* 1. regnskabsperiode 13 måneder

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP 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 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 velinformede 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 inkl. en opgjort terminalværdi 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 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.

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

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	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Huslejeindtægter	61.746	58.303
Andre indtægter	4.484	14.438
Ejendomsomkostninger	-4.105	-14.345
1 Administrationsomkostninger	-570	-733
Driftsresultat	61.555	57.663
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	59.000	70.673
Finansielle omkostninger	-148	-273
ÅRETS RESULTAT	120.407	128.063

Balance

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme	1.483.000	1.424.000
Materielle anlægsaktiver	1.483.000	1.424.000
Anlægsaktiver i alt	1.483.000	1.424.000
Andre tilgodehavender	178	-
Tilgodehavender	178	-
Likvide beholdninger	22.523	22.925
Omsætningsaktiver i alt	22.701	22.925
AKTIVER I ALT	1.505.701	1.446.925
PASSIVER		
Selskabskapital	500	500
Overkurs ved emission	-	1.177.168
Overført resultat	1.402.287	164.712
Foreslået udbytte	60.000	60.000
3 Egenkapital i alt	1.462.787	1.402.380
Deposita fra lejere	39.211	37.161
Langfristet gæld	39.211	37.161
Anden gæld	3.703	5.595
Periodeafgrænsningsposter	-	1.789
Kortfristede gældsforpligtelser	3.703	7.384
Gældsforpligtelser i alt	42.914	44.545
PASSIVER I ALT	1.505.701	1.446.925
4 Ejerforhold og nærtstående parter		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500	1.177.168	136.649	45.000	1.359.317
Ekstraordinært udbytte			-40.000	40.000	0
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
Egenkapital 1. januar 2018	500	1.177.168	164.712	60.000	1.402.380
Overkurs emission overført til Overført resultat		-1.177.168	1.177.168		0
Udloddet udbytte i året	-	-	-	-60.000	-60.000
Årets resultat	-	-	60.407	60.000	120.407
Egenkapital 31. december 2018	500	-	1.402.287	60.000	1.462.787

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 selskabskapitalenkapitalen de seneste 5 år:

t.kr.	2014/15	2016	2017	2018
Selskabskapital 1. januar	-	500	500	500
Indskud / kapitaludvidelser i året	500	-	-	-
Selskabskapital 31. december	500	500	500	500

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

Pengestrømsopgørelse

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Pengestrøm fra driften		
Årets driftsresultat	61.555	57.663
Finansielle poster, netto	-148	-273
I alt før ændringer i driftskapital	61.407	57.390
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-178	224
Ændring i gældsforpligtelser mv.	-1.631	-2.271
Ændring i driftskapital	-1.809	-2.047
Pengestrøm fra driften i alt	59.598	55.343
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
2 Køb/salg og istandsættelse af investeringsejendomme	-	-327
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-	-327
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Indskud af selskabskapital	-	-
Udlodning af udbytte	-60.000	-85.000
Ændring af langfristet gæld	-	-
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-60.000	-85.000
Samlet pengestrøm	-402	-29.984
Likviditet primo året	22.925	52.909
Likviditet ultimo året	22.523	22.925

Noter

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	1.207.625	1.207.298
Tilgang i året	0	327
Anskaffelsessum 31. december	1.207.625	1.207.625
Regulering til dagsværdi 1. januar	216.375	145.702
Årets værdiregulering	59.000	70.673
Regulering til dagsværdi 31. december	275.375	216.375
Bogført værdi 31. december	1.483.000	1.424.000
<p>Investeringsejendomme består af ejendommen Skt. Petri Passage på 44.432 m², beliggende centralt i København. Ejendommen er en flerbruger ejendom med primært kontorlejemål.</p> <p>Investeringsejendommen er værdiansat på baggrund af en cash-flow model, som beregner nutidsværdien af de forventede betalingsstrømme i en budgetperiode 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. I de budgetterede lejeindtægter tages højde for den forventede udlejningsprocent på den enkelte ejendom</p> <p>Selskabets ejendom er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,5% (4,5% pr. 31. december 2017).</p> <p>En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -78 mio. kr. og +88 mio. kr.</p> <p>Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommen.</p> <p>Der henvises desuden til afsnittet om særlige risici i ledelsesberetningen.</p>		
3 Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte	0	40.000
Udbytte for regnskabsåret	60.000	60.000
Overført til næste år	60.407	28.063
Disponering i alt	120.407	128.063

Noter, fortsat

Note

4 Ejerforhold og nærtstående parter

Ejerforhold:

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

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 (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. Honorarerne 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.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets investeringsejendom. Forpligtelsen udgør ca. 14,1 mio. kr. den 31. december 2018.

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 4.

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

6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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