

Årsrapport 2016

2. regnskabsår

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016	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

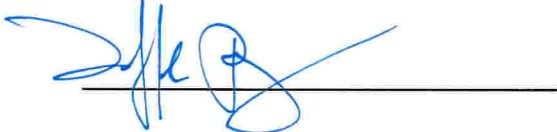
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

18. april 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. april 2017

Dirigent



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2017

Direktion:



Karsten Kjellerup Kjeldsen
direktør

Bestyrelse:



Laila Mortensen
formand



Joan Alsing



Per Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IP Sankt Petri P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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 henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 årsregnskabslovens krav. 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 regnskab 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 konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en

Den uafhængige revisors erklæringer, *fortsat*

revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke 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 internationale standarder om revision 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 30. januar 2017

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor

Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

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 2016 forløbet som planlagt, og driftsresultatet ligger som forventet på niveau med 2015.

Årets resultat udviser et overskud på 138,5 mio. kr. I resultatet er indeholdt en opskrivning på 82 mio. kr. af selskabets investeringsejendom til dagsværdien ved årets udgang. Opskrivningen på ca. 6,5 % er et udtryk for den stedfundne prisudvikling for centralt beliggende kontorejendomme i København.

Der foreslås udloddet et udbytte på 45,0 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2017 forventes at ligge på niveau med driftsresultatet i 2016.

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 2016 var den gennemsnitlige uopsigelighed i de eksisterende lejekontrakter 5,4 år mod 6,1 år ved udgangen af 2015.

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 4,65 %. En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -43 mio. kr. og +48 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 lejes evne til fremover at honorere de indgåede lejekontrakter.

Miljøforhold

Selskabet er omfattet af koncernens politikker

for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder 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
HOVEDTAL (mio. kr.)		
Resultatopgørelse		
Huslejeindtægter	58,4	58,1
Driftsresultat	59,6	56,8
Værdiregulering af investeringsejendomme	63,7	82,0
Finansielle poster, netto	-0,2	-0,3
Årets resultat	123,1	138,5
Aktiver		
Investeringsejendomme	1.271,0	1.353,0
Tilgodehavender	0,5	0,2
Likvide beholdninger	72,2	52,9
Aktiver i alt	1.343,8	1.406,1
Passiver		
Egenkapital	1.300,8	1.359,3
Langfristet gæld	36,3	36,2
Kortfristet gæld	6,6	10,6
Passiver i alt	1.343,8	1.406,1
NØGLETAL		
Driftsafkast (overskudsgrad)	102,2%	97,7%
Soliditetsgrad	96,8%	96,7%
Egenkapitalforrentning	9,5%	10,4%

* 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.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, som gennemført ved lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra overgang fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C, samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er 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.

Sammenligningstallene i årsrapporten omfatter en periode på 13 måneder.

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, fælles-

omkostninger 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 diskonterings-sats. 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

Nøgletal er udregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. De nøgletal, der er anført i hoved- og nøgletalsoversigten på side 6, 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	2016 t.kr.	2014/15 t.kr.
Huslejeindtægter	58.086	58.352
Andre indtægter	13.203	14.105
Ejendomsomkostninger	-13.758	-12.452
1 Administrationsomkostninger	-779	-363
Driftsresultat	56.752	59.642
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	82.000	63.702
Øvrige finansielle indtægter	-	25
Finansielle omkostninger	-251	-221
ÅRETS RESULTAT	138.501	123.148
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	45.000	80.000
Overført resultat	93.501	43.148
Disponering i alt	138.501	123.148

Balance pr. 31. december 2016

Note		2016 t.kr.	2014/15 t.kr.
	AKTIVER		
2	Investeringsejendomme	1.353.000	1.271.000
	Materielle anlægsaktiver	1.353.000	1.271.000
	Anlægsaktiver i alt	1.353.000	1.271.000
	Andre tilgodehavender	224	546
	Tilgodehavender	224	546
	Likvide beholdninger	52.909	72.231
	Omsætningsaktiver i alt	53.133	72.777
	AKTIVER I ALT	1.406.133	1.343.777
	PASSIVER		
	Selskabskapital	1.177.668	1.177.668
	Overført resultat	136.649	43.148
	Foreslået udbytte	45.000	80.000
	Egenkapital i alt	1.359.317	1.300.816
	Deposita fra lejere	36.245	36.334
	Langfristet gæld	36.245	36.334
	Anden gæld	7.984	5.772
	Periodeafgrænsningsposter	2.587	855
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.571	6.627
	Gældsforpligtelser i alt	46.816	42.961
	PASSIVER I ALT	1.406.133	1.343.777
3	Nærtstående parter		
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	-	-	-	-
Kapitalindskud i året	1.177.668	-	-	1.177.668
Årets resultat	-	43.148	80.000	123.148
Egenkapital 31. december 2015	1.177.668	43.148	80.000	1.300.816
Egenkapital 1. januar 2016	1.177.668	43.148	80.000	1.300.816
Udloddet udbytte	-	-	-80.000	-80.000
Årets resultat	-	93.501	45.000	138.501
Egenkapital 31. december 2016	1.177.668	136.649	45.000	1.359.317

Selskabet ejes 100 % af IP Ejendomme 2013 P/S, København, CVR-nr. 35 40 84 95.
Selskabskapitalen er opdelt i 1.177.668 andele af 1 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Udvikling i selskabskapitalenkapitalen de seneste 5 år:

	2015	2016
1. januar	-	1.177.668
Tilgang i året	1.177.668	-
Selskabskapital 31. december	1.177.668	1.177.668

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

Pengestrømsopgørelse

Note	2016 t.kr.	2014/15 t.kr.
Pengestrøm fra driften		
Årets driftsresultat	56.752	59.642
Finansielle poster, netto	-251	-196
I alt før ændringer i driftskapital	56.501	59.446
Ændring i kortfristede tilgodehavender	322	-546
Ændring i kortfristede gæld mv.	3.855	42.961
5 Ændring i driftskapital	4.177	42.415
Pengestrøm fra driften i alt	60.678	101.861
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
2 Køb og salg af investeringsejendomme	-	-1.207.298
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-	-1.207.298
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Indskud af selskabsekapital	0	1.177.668
Udlodning af udbytte	-80.000	-
Ændring af langfristet gæld	-	-
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-80.000	1.177.668
Samlet pengestrøm	-19.322	72.231
Likviditet primo året	72.231	-
Likviditet ultimo året	52.909	72.231

Noter

Note	2016 t.kr.	2014/15 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	1.207.298	-
Årets tilgang	-	1.207.298
Anskaffelsessum 31. december 2015	1.207.298	1.207.298
Regulering til dagsværdi primo	63.702	-
Årets værdiregulering	82.000	63.702
Regulering til dagsværdi 31. december	145.702	63.702
Bogført værdi 31. december 2015	1.353.000	1.271.000

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

Ejendommen er værdiansat af eksterne 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 lejeindtægte drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt en terminalværdi ved periodens udløb.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,65%.

Der henvises desuden til særlige risici beskrevet 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. 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.

Noter, fortsat

Note	2016 t.kr.	2014/15 t.kr.
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets investeringsejendom. Forpligtelsen udgør ca. 28,8 mio. kr. den 31. december 2016.		
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.		
5 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i kortfristede tilgodehavender	322	-546
Ændring i kortfristede gæld mv.	3.855	42.961
	4.177	42.415