

# Årsrapport 2021

# Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Hoved- og nøgletal	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

IP Sankt Petri P/S  
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S  
Nørre Farimagsgade 3, 1364 København K

Telefon: 33 66 80 80

CVR-nr.: 36 46 19 69

Stiftet: 12. december 2014

Hjemsted: København

**Komplementar**

IP Komplementar ApS  
v/bestyrelse og direktion

**Bestyrelse**

Laila Mortensen, formand  
Joan Alsing  
Per Andersen  
Peter Køhler Lindegaard

**Direktion**

Tina Kruse Nielsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Generalforsamling**

19. april 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2022

**Dirigent**



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2022

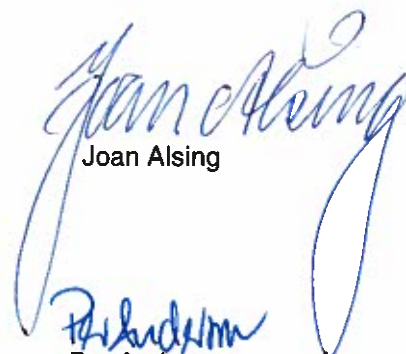
Direktion:


  
Tina Kruse Nielsen  
direktør

Bestyrelse:

  
Laila Mortensen  
Formand

  
Peter Køhler Lindegaard

  
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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Hvad har vi revideret

IP Sankt Petri P/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### 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 konklusion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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.

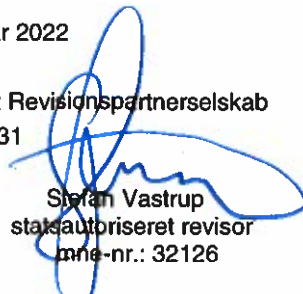
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift 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 4. februar 2022

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne-nr.: 24822

  
Stefan 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 2021 forløbet som planlagt, og driftsresultatet ligger som forventet på niveau med 2020.

Årets resultat udviser et overskud på 140,1 mio. kr. I resultatet er indeholdt en opskrivning på 81 mio. kr. af selskabets investeringsejendom til dagsværdien ved årets udgang.

Der foreslås udloddet et udbytte på 55 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

### Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2022 forventes at ligge på mellem 54 – 56 mio.kr.

### 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, regnskabs- og administrationsopgaver. 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.

### Finansielle og særlige risici

Selskabet er underlagt koncernens politikker og retningslinjer for styring af finansielle risici.

Selskabet anvender ikke finansielle instrumenter til regnskabsmæssig sikring.

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 2021 var den gennemsnitlige uopsigelighehed i de eksisterende lejekontrakter 2,34 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 4,0 %. 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 investeringsejendomme.

Selskabet finansieres via egenkapital og 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 menneskeretligheder og klimapåvirkninger for selskabets aktiviteter.

## Hoved- og nøgletal

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>HOVEDTAL (mio. kr.)</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter	58,3	66,2	69,4	70,0	64,9
Driftsresultat	57,7	61,6	59,8	62,4	59,2
Værdiregulering af investeringsejendomme	70,7	59,0	19,5	57,9	81,0
Finansielle poster, netto	-0,3	-0,1	0,2	-0,1	-0,1
<b>Årets resultat</b>	<b>128,1</b>	<b>120,4</b>	<b>79,5</b>	<b>120,2</b>	<b>140,1</b>
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme	1.424,0	1.483,0	1.502,5	1.560,4	1.641,4
Tilgodehavender	-	0,2	0,2	0,1	0,1
Likvide beholdninger	22,9	22,5	24,5	22,1	8,9
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.446,9</b>	<b>1.505,7</b>	<b>1.527,1</b>	<b>1.582,6</b>	<b>1.650,4</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	1.402,4	1.462,8	1.482,3	1.537,5	1.617,6
Langfristet gæld	37,2	39,2	39,6	40,0	28,7
Kortfristet gæld	7,4	3,7	5,2	5,1	4,1
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.446,9</b>	<b>1.505,7</b>	<b>1.527,1</b>	<b>1.582,6</b>	<b>1.650,4</b>
<b>NØGLETAL</b>					
Driftsafkast (overskudsgrad)	98,9%	93,0%	86,2%	89,3%	91,2%
Soliditetsgrad	96,9%	97,1%	97,1%	97,2%	98,0%
Egenkapitalforrentning	9,3%	8,4%	5,4%	8,0%	8,9%

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 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 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 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

---

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	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Huslejeindtægter	64.910	69.963
Ejendomsomkostninger	-5.321	-6.862
1 Administrationsomkostninger	-395	-657
<b>Driftsresultat</b>	<b>59.194</b>	<b>62.444</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	81.000	57.900
Finansielle omkostninger	-105	-135
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>140.089</b>	<b>120.209</b>

## Balance

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	1.641.400	1.560.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.641.400</b>	<b>1.560.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.641.400</b>	<b>1.560.400</b>
Andre tilgodehavender	126	100
<b>Tilgodehavender</b>	<b>126</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.853</b>	<b>22.064</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.979</b>	<b>22.164</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.650.379</b>	<b>1.582.564</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500	500
Overført resultat	1.562.088	1.476.999
Foreslået udbytte	55.000	60.000
3 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.617.588</b>	<b>1.537.499</b>
Deposita fra lejere	28.689	39.983
<b>Langfristet gæld</b>	<b>28.689</b>	<b>39.983</b>
Anden gæld	4.102	5.082
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.102</b>	<b>5.082</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.791</b>	<b>45.065</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.650.379</b>	<b>1.582.564</b>
4 Ejerforhold og nærtstående parter		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	1.416.790	65.000	1.482.290
Udloddet udbytte i året	-	-	-65.000	-65.000
Årets resultat	-	60.209	60.000	120.209
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500</b>	<b>1.476.999</b>	<b>60.000</b>	<b>1.537.499</b>
Egenkapital 1. januar 2021	500	1.476.999	60.000	1.537.499
Udloddet udbytte i året	-	-	-60.000	-60.000
Årets resultat	-	85.089	55.000	140.089
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500</b>	<b>1.562.088</b>	<b>55.000</b>	<b>1.617.588</b>

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.	2017	2018	2019	2020	2021
Selskabskapital 1. januar	500	500	500	500	500
Indskud / kapitaludvidelser i året	-	-	-	-	-
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Pengestrømsopgørelse

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Pengestrøm fra driften</b>		
Årets driftsresultat	59.194	62.444
Finansielle poster, netto	-105	-135
I alt før ændringer i driftskapital	59.089	62.309
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-26	73
Ændring i gældsforpligtelser mv.	-12.274	224
Ændring i driftskapital	-12.300	297
<b>Pengestrøm fra driften i alt</b>	<b>46.789</b>	<b>62.606</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		
Udlodning af udbytte	-60.000	-65.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-60.000</b>	<b>-65.000</b>
<b>Samlet pengestrøm</b>	<b>-13.211</b>	<b>-2.394</b>
Likviditet primo året	22.064	24.458
<b>Likviditet ultimo året</b>	<b>8.853</b>	<b>22.064</b>

## Noter

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	1.207.625	1.207.625
Tilgang i året	-	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>1.207.625</b>	<b>1.207.625</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	352.775	294.875
Årets værdiregulering	81.000	57.900
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>433.775</b>	<b>352.775</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>1.641.400</b>	<b>1.560.400</b>
<p>Investeringsejendomme består af ejendommen Skt. Petri Passage på 44.432 m<sup>2</sup>, 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 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,0% (4,2% pr. 31. december 2020).</p> <p>En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -95,2 mio. kr. og +108 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>		
<b>3 Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	55.000	60.000
Overført til næste år	85.089	60.209
<b>Disponering i alt</b>	<b>140.089</b>	<b>120.209</b>



## 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 25.000 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. 3,5 mio. kr. den 31. december 2021.

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 pant hæftelser, kaution-, 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

