
IP Regina ApS (CVR-nr. 36 94 73 30)

Årsrapport 2021

Indhold

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

IP Regina ApS
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S
Nørre Farimagsgade 3, 1364 København K

Telefon: 33 66 80 80

CVR-nr.: 36 94 73 30

Stiftet: 17. juni 2015

Hjemsted: København

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 Regina ApS.

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 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 REGINA APS

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret

IP Regina ApS' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 omfatter resultatopgørelse, balance, 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 revisorers 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.

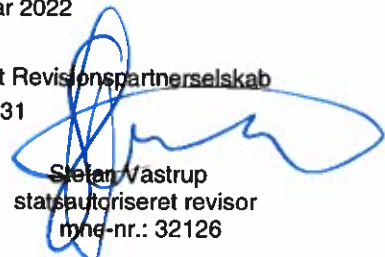
Hellerup, den 4. februar 2022

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 i 2019 den århusianske ejendom Regina.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets havde for 2021 budgetteret et driftsresultat på ca. 16 mio.kr. Det realiserede driftsresultat blev på 9 mio.kr., hvilket primært skyldes højere tomgangsleje på såvel erhvervs som boliglejemål end forventet samt tab af leje på en Covid-19 ramt erhvervslejer.

Årets resultat udviser et overskud på 9,8 mio. kr. Resultatet er sammensat af et driftsresultat på 9,2 mio. kr. med tillæg af en opskrivning af selskabets investeringsejendom til dagsværdien på 2,7 mio. kr. og med fradrag for finansielle omkostninger og skat på 2,1 mio. kr. Værdifastsættelsen af investeringsejendommen til dagsværdi er nærmere beskrevet i regnskabs note 2.

Der foreslås udloddet et udbytte på 17,5 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2022 forventes at ligge på niveau med driftsresultatet i 2021.

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.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabs note 5.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP Regina ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter hidrørende fra udlejning af direkte ejede investeringsejendomme periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af direkte ejede investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og afgifter m.m.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 armslængde 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat indregnet i balancen vedrører udskudt skat på investeringsejendommen på overtagelsestidspunktet.

Udskudt skatteaktiver- eller forpligtelser opstået efter overtagelsesdagen indregnes ikke i balancen, idet selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A og derved, under visse betingelser, ikke betaler selskabsskat.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Huslejeindtægter	18.074	21.294
Ejendomsomkostninger	-8.519	-4.949
1 Administrationsomkostninger	-376	-252
Driftsresultat	9.179	16.093
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.719	-4.500
3 Finansielle omkostninger	-57	-5.682
Resultat før skat	11.841	5.911
4 Skat af årets resultat	-2.030	-
ÅRETS RESULTAT	9.811	5.911
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	17.500	15.000
Overført resultat	-7.689	-9.089
Disponering i alt	9.811	5.911

Balance, aktiver

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme	510.500	515.500
Materielle anlægsaktiver	510.500	515.500
Anlægsaktiver i alt	510.500	515.500
Andre tilgodehavender	773	5.174
Tilgodehavender	773	5.174
Likvide beholdninger	13.651	7.340
Omsætningsaktiver i alt	14.424	12.514
AKTIVER I ALT	524.924	528.014

Balance, passiver

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	200	200
Overkurs ved emission	-	-
Foreslået udbytte	17.500	15.000
Overført resultat	481.314	489.003
Egenkapital i alt	499.014	504.203
Hensættelser til udskudt skat	22.480	19.388
Hensatte forpligtelser i alt	22.480	19.388
Deposita fra lejere	2.737	2.988
Langfristet gæld	2.737	2.988
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	1.402
Anden gæld	693	33
Kortfristede gældsforpligtelser	693	1.435
Gældsforpligtelser i alt	3.430	4.423
PASSIVER I ALT	524.924	528.014

5 Ejerforhold og nærtstående parter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs emission	Foreslået Udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	150	-	-	124.342	124.492
Kapitalforhøjelse	50	373.750	-	-	373.800
Overkurs emission overført til					
Overført resultat	-	-373.750	-	373.750	-
Årets resultat	-	-	15.000	-9.089	5.911
Egenkapital 31. december 2020	200	-	15.000	489.003	504.203
Egenkapital 1. januar 2021	200	-	15.000	489.003	504.203
Kapitalforhøjelse	-	-	-	-	-
Overkurs emission overført til					
Overført resultat	-	-	-	-	-
Udloddet udbytte			-15.000	-	-15.000
Årets resultat	-	-	17.500	-7.689	9.811
Egenkapital 31. december 2021	200	-	17.500	481.314	499.014

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

Selskabskapitalen er på nom. 200.001 kr. og fordelt på kapitalandele af 1 kr. eller multipla heraf.

Noter

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
2 Investeringsjendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	457.705	457.705
Regulering af købesum	-7.719	-
Tilgang i året	-	0
Anskaffelsessum 31. december	449.986	457.705
Regulering til dagsværdi 1. januar	57.795	62.295
Årets værdiregulering	2.719	-4.500
Regulering til dagsværdi 31. december	60.514	57.795
Bogført værdi 31. december	510.500	515.500
Investeringsejendomme består af ejendommen Regina på 10.295 m ² , som er centralt beliggende i Aarhus City. Heraf anvendes 43% til bolig (38 lejligheder) og 57 % til erhverv (kontorer og butikker).		
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 ejendommen.		
Selskabets ejendom er pr. 31. december 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,0%. (4,0% pr. 31. december 2020).		
En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -30,7 mio. kr. og +34,7 mio. kr.		
Der har medvirket eksternt valuar ved vurderingen af ejendommen.		
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-	5.653
Andre finansielle omkostninger	57	29
Finansielle omkostninger i alt	57	5.682

Noter, fortsat

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-	-
Regulering af skat tidligere år	760	-
Årets regulering af udskudt skat	1.270	-
Skat af årets resultat i alt	2.030	-

5 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 til IP Ejendomme 2013 P/S):

Der er 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. Honorarene er fastsat på omkostningsdækkende basis.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventalforpligtelser

Der påhviler selskabet en almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets investeringsejendom.

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 5.

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

