

Årsrapport 2020

6. regnskabsår

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

Telefax: 33 66 80 30

CVR-nr.: 36 94 73 30

Stiftet: 17. juni 2015

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Laila Mortensen, formand
Joan Alsing
Per Andersen
Peter Køhler Lindegaard

Direktion

Tina Kruse Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

8. april 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2021

Direktion:

Tina Kruse Nielsen
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Laila Mortensen
Formand

Joan Alsing

Peter Køhler Lindegaard

Per Andersen

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 29. januar 2021

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 2020 budgetteret et driftsresultat på 20-21 mio.kr. Det realiserede driftsresultat blev på 16,1 mio.kr., hvilket primært skyldes højere tomgangsleje på boliger end forventet samt tab af leje på en Covid-19 ramt erhvervslejer.

Årets resultat udviser et overskud på 5,9 mio. kr. Resultatet er sammensat af et driftsresultat på 16,1 mio. kr. med fradrag af en nedskrivning af selskabets investeringsejendom til dagsværdien på 4,5 mio. kr. og med fradrag for finansielle omkostninger på 5,7 mio. kr. Værdifastsættelsen af investeringsejendommen til dagsværdi er nærmere beskrevet i regnskabsnote 2.

Der foreslås udloddet et udbytte på 15 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2021 forventes at ligge på niveau med driftsresultatet i 2020.

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 regnskabsnote 5.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har en af selskabets lejere indgivet konkursbegæring, hvilket vil medføre et tab i størrelsesordenen 10 mio. kr.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre 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 investerings-ejendommen 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	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Huslejeindtægter	21.294	21.099
Ejendomsomkostninger	-4.949	-3.060
1 Administrationsomkostninger	-252	-2.273
Driftsresultat	16.093	15.766
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.500	8.726
3 Finansielle omkostninger	-5.682	-9.429
Resultat før skat	5.911	15.063
4 Skat af årets resultat	-	-3.314
ÅRETS RESULTAT	5.911	11.749
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	15.000	-
Overført resultat	-9.089	11.749
Disponering i alt	5.911	11.749

Balance, aktiver

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme	515.500	520.000
Materielle anlægsaktiver	515.500	520.000
Anlægsaktiver i alt	515.500	520.000
Tilgodehavende selskabsskat	-	5.308
Andre tilgodehavender	5.174	794
Tilgodehavender	5.174	6.102
Likvide beholdninger	7.340	4.284
Omsætningsaktiver i alt	12.514	10.386
AKTIVER I ALT	528.014	530.386

Balance, *passiver*

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	200	150
Overkurs ved emission	-	-
Foreslået udbytte	15.000	-
Overført resultat	489.003	124.342
Egenkapital i alt	504.203	124.492
Hensættelser til udskudt skat	19.388	21.209
Hensatte forpligtelser i alt	19.388	21.209
Deposita fra lejere	2.988	3.402
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	370.300
Langfristet gæld	2.988	373.702
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.402	1.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-	2.556
Anden gæld	33	7.010
Kortfristede gældsforpligtelser	1.435	10.983
Gældsforpligtelser i alt	4.423	384.685
PASSIVER I ALT	528.014	530.386

- 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 2019	150	-	-	102.593	102.743
Overkurs emission	-	10.000	-	-	10.000
Overkurs emission overført til	-	-10.000	-	10.000	-
Overført resultat	-	-	-	11.749	11.749
Egenkapital 31. december 2019	150	-	-	124.342	124.492
Egenkapital 1. januar 2020	150	-	-	124.342	124.492
Kapitalforhøjelse	50	373.750	-	-	373.800
Overkurs emission overført til	-	-373.750	-	373.750	-
Overført resultat	-	-	15.000	-9.089	5.911
Egenkapital 31. december 2020	200	-	15.000	489.003	504.203

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, fortsat

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-	-787
Årets regulering af udskudt skat	-	4.101
Skat af årets resultat i alt	-	3.314

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):

IP Ejendomme 2013 P/S (moderselskab)

I forbindelse med overtagelsen af selskabet 1. april 2019 ydede IP Ejendomme 2013 P/S lån til indfrielse af selskabets realkreditlån og bankgæld samt til den nødvendige finansiering af driften i en overgangsperiode. Lånerammen blev aftalt til 385 mio. kr. og rentetilskrivningen har i 2020 udgjort 1,5% p.a. som er tilskrevet og afregnet med udgangen af hvert kvartal. Lånet er indfriet ultimo 2020.

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. Honorarerne er fastsat på omkostningsdækkende basis.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tina Kruse Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-105428394510

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-02-01 11:44:07Z

NEM ID 

Stefan Vastrup

Ekstern revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:52209190

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-02-01 12:53:09Z

NEM ID 

Joan Alsing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442514723023

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-02-01 12:53:48Z

NEM ID 

Per Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-061491262557

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-01 13:18:17Z

NEM ID 

Laila Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-582082003006

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-02-01 14:19:50Z

NEM ID 

Per Rolf Larssen

Ekstern revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-02-01 15:33:07Z

NEM ID 

Peter Køhler Lindegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-298802905138

IP: 91.230.xxx.xxx

2021-02-01 15:47:51Z

NEM ID 

Penneo.com/identitet/9208-2002-2-105428394510-87.59.xxx.xxx-2021-02-01-11:44:07Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Uffe Berg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-258774864122

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-04-08 14:38:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OMI2U-LUTK5-SGI4L-FK6JD-B2V3X-Y16UL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>