

# Årsrapport for 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 Ådalshuset P/S  
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S  
Nørre Farimagsgade 3, 1364 København K

Telefon: 33 66 80 80

CVR-nr.: 39 30 84 87

Stiftet: 5. februar 2018

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. april 2022

**Dirigent**



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for IP Ådalshuset 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. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 ÅDALSHUSET 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Hvad har vi revideret

IP Ådalshuset P/S' 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 Wastrup  
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 har selskabet opført den århusianske ejendom Ådalshuset. Ejendommen er taget i drift i april 2021.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har siden overtagelsen af ejendommen udviklet sig som forventet.

Årets resultat udviser et overskud på 58,7 mio. kr. I resultatet er indeholdt en regulering på 56,5 mio. kr. af selskabets investeringsejendom til dagsværdien ved årets udgang, jf. nærmere herom i regnskabets note 2.

Der foreslås udloddet et udbytte på 12 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

### Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2022 forventes at udgøre ca. 10 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, regnskab og administration. Honorarerne for disse ydelser opgøres på omkostningsdækkende basis.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabets 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 Ådalshuset P/S 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

---

### **Investerings ejendomme**

Investeringer i investerings ejendomme 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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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	2020
	t.kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	7.862	-
Ejendomsomkostninger	-4.289	-
1 Administrationsomkostninger	-300	-20
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.273</b>	<b>-20</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	56.482	-
4 Finansielle omkostninger	-1.011	-6
<b>Resultat før skat</b>	<b>58.744</b>	<b>-26</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>58.744</b>	<b>-26</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	12.000	-
Overført resultat	46.744	-26
<b>Disponering i alt</b>	<b>58.744</b>	<b>-26</b>

## Balance, aktiver

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
2 Materielle aktiver under opførelse	-	394.780
3 Investeringsejendomme	521.600	-
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>521.600</b>	<b>394.780</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>521.600</b>	<b>394.780</b>
Andre tilgodehavender	364	26
Periodeafgrænsningsposter	-	333
<b>Tilgodehavender</b>	<b>364</b>	<b>359</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.407</b>	<b>-</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.771</b>	<b>359</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>538.371</b>	<b>395.139</b>

## Balance, passiver

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	1.500	500
Overkurs ved emission	-	-
Overført resultat	517.873	-71
Foreslået udbytte	12.000	-
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>531.373</b>	<b>429</b>
Deposita fra lejere	5.076	-
<b>Langfristet gæld</b>	<b>5.076</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter	-	394.640
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-	19
Anden gæld	1.922	-
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.922</b>	<b>394.710</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.998</b>	<b>394.710</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>538.371</b>	<b>395.139</b>

5 Ejerforhold og nærtstående parter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	-	-45	-	455
Årets resultat	-	-	-26	-	-26
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>-71</b>	<b>0</b>	<b>429</b>
Egenkapital 1. januar 2020	500	-	-71	0	429
Kapital ved apportindsud	1.000	471.200	-	-	472.200
Overkurs emission til overført resultat	-	-471.200	471.200	-	-
Årets resultat	-	-	46.744	12.000	58.744
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.500</b>	<b>-</b>	<b>517.873</b>	<b>12.000</b>	<b>531.373</b>

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

Selskabskapitalen er på nom. 1.500.000 kr. og fordelt på kapitalandele af 1 kr. eller multipla heraf.

## 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 Materielle aktiver under opførelse</b>		
Kostpris primo	394.780	215.332
Tilgang i året	70.338	179.448
Overført til investeringsejendomme	-465.118	-
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>-</b>	<b>394.780</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	-	-
Overført fra materielle aktiver under opførelse	465.118	-
Tilgang i året	-	-
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>465.118</b>	<b>-</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-	-
Årets værdiregulering	56.482	-
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>56.482</b>	<b>-</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>521.600</b>	<b>-</b>
Investeringsejendomme består af ejendommen Ådalshuset på 16.771 m2, som er beliggende lidt udenfor Aarhus City.		
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 %.		
En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -30,8 mio. kr. og +34,9 mio. kr.		
Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommen.		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	951	6
Andre finansielle omkostninger	60	-
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.011</b>	<b>6</b>

## Noter, fortsat

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
------	---------------	---------------

### 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 i april 2021 har IP Ejendomme 2013 P/S ydet lån på 466 mio.kr. til indfrielse af selskabets bankgæld. Rentetilskrivningen udgør 1,5% p.a. som tilskrives og afregnes med udgangen af hvert kalenderkvartal. Lånet er indfriet i løbet af 2021

#### IP Komplementar ApS (datterselskab af Industriens Pensionsforsikring A/S)

IP Komplementar ApS er selskabets komplementar. For sine forpligtelser som komplementar har IP Komplementar ApS modtaget et vedtægtsmæssigt fastsat vederlag på 7.500 kr. + 0,01% af realiserede gevinster ved salg af ejendomme, dog højst 250.000 kr. pr. år.

#### 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

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.

