

Årsrapport for perioden 20. maj – 31. december 2020

1. 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 Skejbyen 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 94 73 30

Stiftet: 25. maj 2020

Hjemsted: København

Regnskabsår: 20. maj - 31. december

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

8. april 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 20. maj - 31. december 2020 for IP Skejbyen 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 20. maj - 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

TIL KAPITALEJEREN I IP SKEJBYEN P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. maj - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvad har vi revideret

IP Skejbyen P/S' årsregnskab for regnskabsåret 20. maj - 31. december 2020 omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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*.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for IP Skejbyen 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 balance-dagen.

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.

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.
Huslejeindtægter	7.956
Andre indtægter	239
Ejendomsomkostninger	-1.130
1 Administrationsomkostninger	-229
Driftsresultat	6.836
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	60.418
3 Finansielle omkostninger	-65
ÅRETS RESULTAT	67.189
Forslag til resultatdisponering	
Udbytte for regnskabsåret	7.000
Overført resultat	60.189
Disponering i alt	67.189

Balance, aktiver

Note	2020 t.kr.
AKTIVER	
2 Investeringsejendomme	281.700
Materielle anlægsaktiver	281.700
Anlægsaktiver i alt	281.700
Andre tilgodehavender	207
Tilgodehavender	207
Likvide beholdninger	7.785
Omsætningsaktiver i alt	7.992
AKTIVER I ALT	289.692

Balance, *passiver*

Note	2020 t.kr.
PASSIVER	
Selskabskapital	500
Overført resultat	276.523
Foreslået udbytte	7.000
Egenkapital i alt	284.023
Deposita fra lejere	4.522
Langfristet gæld	4.522
Gæld til tilknyttede virksomheder	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.101
Anden gæld	40
Kortfristede gældsforpligtelser	1.147
Gældsforpligtelser i alt	5.669
PASSIVER I ALT	289.692
5 Ejerforhold og nærtstående parter	
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overkurs emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 20. maj 2020	-	-	-	-	-
Kapital ved apportindskud	500	216.334	-	-	216.834
Overkurs emission til overført resultat	-	-216.334	216.334	-	-
Årets resultat	-	-	60.189	7.000	67.189
Egenkapital 31. december 2020	500	-	276.523	7.000	284.023

Selskabet ejes 100 % af IP Ejendomme 2013 P/S, København, CVR-nr. 35 40 84 95.
Selskabskapitalen er på nom. 500.000 kr. og fordelt på kapitalandele af 1 kr. eller multipla heraf.

Noter

Note	2020 t.kr.
1 Administrationsomkostninger	
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.	
2 Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum 20. maj	221.282
Tilgang i året	-
Anskaffelsessum 31. december	221.282
Regulering til dagsværdi 20. maj	-
Årets værdiregulering	60.418
Regulering til dagsværdi 31. december	60.418
Bogført værdi 31. december	281.700
Investeringsejendomme består af boligejendommen Skejbyen på 9.713 m ² , 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 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,25%.	
En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -15,5 mio. kr. og +17,5 mio. kr.	
Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommen.	
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36
Andre finansielle omkostninger	29
Finansielle omkostninger i alt	65

Noter, fortsat

Note

4 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)

IP Ejendomme 2013 P/S har i 2020 ydet lån på 10 mio.kr. til selskabet. Rentetilskrivningen udgør 1,5% p.a. som tilskrives og afregnes med udgangen af hvert kalenderkvartal. Lånet er indfriet i løbet i 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.

5 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 4.

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 dokumentnøgle: 47EF68A9C1D747F7D704N-21061491262557

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: 4IEFO-N5UC4-THMXXA-ZY0L4-HVSP0-M70ZV

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>