



Årsrapport 2024

IP Sankt Petri P/S
c/o Industriens Pensionsforsikring A/S

Nørre Farimagsgade 3
DK – 1364 København K

Telefon + 45 33 66 80 80
CVR nr. 36 46 19 69

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Hoved og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

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

Jan Dybdahl Østergaard, formand
Rikke Thiesen Holm
Per Andersen

Direktion

Søren Tang Kristensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

23. april 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2025

Direktion:

Søren Tang Kristensen
Direktør

Bestyrelse:

Jan Dybdahl Østergaard
Formand

Per Andersen

Rikke Thiesen Holm

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IP Sankt Petri P/S' for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 som omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

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 regnskab 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. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 internationale standarder om revision 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

København, den 17. februar 2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 33800

revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Christian Camilo Porsborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 50635

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets strategi er at generere afkast af selskabets kapital gennem direkte investeringer i og udlejning af danske kvalitetsejendomme med en attraktiv beliggenhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2024 udviser et overskud på 45,6 mio.kr. mod et forventet resultat på mellem 35 – 40 mio. kr. og anses som tilfredsstillende. Det højere resultat kan primært henføres til lavere vedligeholdelsesomkostninger end budgetteret. Årets resultat udviser et overskud på 51,5 mio. kr. I resultatet er indeholdt en opskrivning på 5,2 mio. kr. af selskabets investeringsejendom til dagsværdien ved årets udgang.

Der foreslås udloddet et udbytte på 70 mio. kr., mens det resterende resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Den forventede udvikling

Selskabets driftsresultat i 2025 forventes at ligge på 50 – 60 mio.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav, fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente mv. Investeringsejendommene til dagsværdi er fastsat til 1.531 mio. kr. ved et afkastkrav på 4,8 %. En ændring i afkastkravet i med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -75,2 mio. kr. og +83,4 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet note 2.

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 samt regnskabs- og administrationsopgaver. Videre betaler selskabet et honorar til selskabets komplementar, IP Komplementar ApS, for sidstnævntes forpligtelser som komplementar.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabet 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.

Selskabets resultat og økonomiske stilling er især påvirket af markedsudviklingen i afkastkrav og dermed i priserne på markedet for investeringsejendomme.

Selskabet finansieres via egenkapital og der er således ikke finansielle risici, ligesom der kun i mindre grad er kreditrisici forbundet med de nuværende lejeres evne til fremover at honorere de indgåede lejekontrakter.

Hoved og nøgletal

	2020	2021	2022	2023	2024
HOVEDTAL (t.kr.)					
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	69.963	64.910	71.545	76.365	60.373
Driftsresultat	62.444	59.194	58.784	53.739	45.638
Værdiregulering af investeringsejendomme	57.900	81.000	-141.300	25.600	5.200
Finansielle poster, netto	-135	-105	-81	578	671
Årets resultat	120.209	140.089	-82.597	79.917	51.509
Aktiver					
Investeringsejendomme	1.560.400	1.641.400	1.500.100	1.525.700	1.530.900
Tilgodehavender	100	126	3.955	1.134	1.684
Likvide beholdninger	22.064	8.853	12.185	8.500	29.756
Aktiver i alt	1.582.564	1.650.379	1.516.240	1.535.334	1.562.340
Passiver					
Egenkapital	1.537.499	1.617.588	1.479.991	1.494.908	1.516.416
Kortfristet gæld	45.065	32.791	36.249	40.426	45.924
Passiver i alt	1.582.564	1.650.379	1.516.240	1.535.334	1.562.340
NØGLETAL					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-	-	-	-	-
Driftsafkast (overskudsgrad)	89,3%	91,2%	82,2%	70,4%	75,6%
Soliditetsgrad	97,2%	98,0%	97,6%	97,4%	97,1%
Egenkapitalforrentning	8,0%	8,9%	-5,3%	5,4%	3,4%

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. Tilgodehaver, 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 partnerselskabets modervirksomhed, Industriens Pensionsforsikring A/S.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af en DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Resultatopgørelse

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.

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 diskonteringssats. Satsen bestemmes ud fra et individuelt fastsat afkastkrav for den enkelte ejendom med tillæg af den forventede inflation i beregningsperioden. Afkastkravet (tilbage-diskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelses-summen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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 ind-

regnes som en forpligtelse, når det er vedtaget på en generalforsamling eller i henhold til en eventuel bestyrelsesbemyndigelse.

Gældsforpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi, der ligeledes sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Likvider i pengestrømsopgørelsen består af selskabets likvide beholdninger

Nøgletal

De nøgletal, der er anført i hoved- og nøgletalsoversigten på side 8, 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		2024 t.kr.	2023 t.kr.
	Huslejeindtægter	60.373	76.365
	Ejendomsomkostninger	-14.293	-22.250
1	Administrationsomkostninger	-442	-376
	Driftsresultat	45.638	53.739
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	5.200	25.600
	Finansielle indtægter	671	578
	Finansielle omkostninger	-1	-
	ÅRETS RESULTAT	51.508	79.917

Balance pr. 31. december

Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.
4	Investeringsejendomme	1.530.900	1.525.700
	Materielle anlægsaktiver	1.530.900	1.525.700
	Anlægsaktiver i alt	1.530.900	1.525.700
	Andre tilgodehavender	1.684	1.134
	Tilgodehavender	1.684	1.134
	Likvide beholdninger	29.756	8.500
	Omsætningsaktiver i alt	31.440	9.634
	AKTIVER I ALT	1.562.340	1.535.334

Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.
	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	1.445.916	1.464.408
	Foreslået udbytte	70.000	30.000
3	Egenkapital i alt	1.516.416	1.494.908
	Deposita fra lejere	30.326	30.802
	Anden gæld	15.598	8.329
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.295
	Kortfristede gældsforpligtelser	45.924	40.426
	Gældsforpligtelser i alt	45.924	40.426
	PASSIVER I ALT	1.562.340	1.535.334

- 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 2023	500	1.414.491	65.000	1.479.991
Udloddet udbytte i året	-	-	-65.000	-65.000
Årets resultat	-	49.917	30.000	79.917
Egenkapital 31. december 2023	500	1.464.408	30.000	1.494.908
Egenkapital 1. januar 2024	500	1.464.408	30.000	1.494.908
Udloddet udbytte i året	-	-	-30.000	-30.000
Årets resultat	-	-18.492	70.000	51.508
Egenkapital 31. december 2024	500	1.445.916	70.000	1.516.416

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 selskabskapitalen de seneste 5 år:

t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Selskabskapital 1. januar	500	500	500	500	500
Selskabskapital 31. december	500	500	500	500	500

Pengestrømsopgørelse

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Pengestrøm fra driften		
Årets driftsresultat	45.638	53.739
Finansielle poster, netto	670	578
I alt før ændringer i driftskapital	46.308	54.317
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-550	2.821
Ændring i kortfristet gæld mv.	5.498	4.177
Ændring i driftskapital	4.948	6.998
Pengestrøm fra driften i alt	51.256	61.315
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Udlodning af udbytte	-30.000	-65.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-30.000	-65.000
Samlet pengestrøm	21.256	-3.685
Likviditet primo året	8.500	12.185
Likviditet ultimo året	29.756	8.500

Noter

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse		
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	1.207.625	1.207.625
Anskaffelsessum 31. december	1.207.625	1.207.625
Værdireguleringer 1. januar	318.075	292.475
Årets værdiregulering indregnet direkte i resultatopgørelsen	5.200	25.600
Værdireguleringer 31. december	323.275	318.075
Bogført værdi 31. december	1.530.900	1.525.700

Investeringsejendomme består af ejendommen Skt. Petri Passage på 45.487 m², beliggende centralt i København. Ejendommens værdi svarer til 33.656 kr. pr. m². Ejendommen er en flerbruger ejendom med primært kontorlejemål.

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. Der er ved værdiansættelsen budgetteret med 59,9 mio. kr. i driftsafkast for 2025. I de budgetterede lejeindtægter tages højde for den forventede udlejningsprocent på ejendommen. 4 erhvervslejemål (primære arealer) er pt. ikke udlejet. Det er forudsat, at der efter en tomgangsperiode på 12 måneder fra balancedagen kan indgås lejeaftaler med nye lejere. Den gennemsnitlige resterende lejeperiode på de udlejede lejemål er 2,24 år. I den 10 årige budgetperiode anvendes en inflationssats på 2,05 %, mens der i terminalperioden er indregnet en inflationssats på 2 %.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,8%. (4,75% pr. 31. december 2023). Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, da der i år har været et begrænset antal transaktioner på ejendomsmarkedet.

En ændring i afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil ændre ejendommens værdi med henholdsvis -75,2 mio. kr. og +83,4 mio. kr.

Der har medvirket ekstern valuar ved vurderingen af ejendommen. Der henvises desuden til afsnittet om særlige risici i ledelsesberetningen.

3 Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	70.000	30.000
Overført til næste år	-18.492	49.917
Disponering i alt	51.508	79.917

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

Nærtstående parter:

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse. Herudover anses det øverste moderselskab IndustriPension Holding A/S, København, 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 er indgået en samarbejdsaftale med Industriens Pensionsforsikring A/S, som varetager den løbende investeringsforvaltning samt selskabets regnskab og administration. Honoraret for de disse ydelser afregnes på markedsmæssige vilkår.

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. 4,4 mio. kr. den 31. december 2024. (4,2 mio.kr. 31. december 2023).

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.

6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

