

Unip Ejendomme P/S

(CVR-nr. 35 40 31 59)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2021

Årsrapport for 2021

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. februar 2022

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Selskabsoplysninger

2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

3

Påtegninger

Ledespåtegning

5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

9

Balance pr. 31. december

10

Egenkapitalopgørelse

12

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

13

Noter

14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Unip Ejendomme P/S
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

CVR-nr.: 35 40 31 59
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Søren Møller-Larsson

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand
Louise Benedikte Jørring Gev
Martin Skov Jespersen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Koncernforhold

Unip Ejendomme P/S er et helejet datterselskab af:

Unip RE K/S
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Komplementar

MP GP ApS
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og dermed forbundne serviceydelser. Selskabet ejendomme er centralt beliggende erhvervsejendomme, primært i hovedstadsområdet og er anskaffet ud fra et langsigtet ejerperspektiv. Formålet er at sikre selskabets ejer det bedst mulige afkast på lang sigt.

Strategi og målsætning

Målsætningen skal nås ved dels at optimere den løbende drift og derved sikre et stabilt direkte afkast, dels ved at vedligeholde og optimere ejendommenes værdi, således at det direkte afkast suppleres med en værditilvækst, der mindst svarer til den generelle markedsudvikling for sammenlignelige ejendomme.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 197 mio. kr., mod et overskud på 27 mio. kr. i 2020. Årets resultat er primært drevet af en positiv dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendomme på 193 mio. kr.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 4 centralt beliggende erhvervsejendomme i København, som hovedsageligt anvendes til kontor og detailhandel.

Ledelsen anser resultatet for 2021 for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.077 mio. kr.

De eksterne omgivelser

Unip Ejendomme P/S indgår i koncernregnskabet for AkademikerPension og er dermed underlagt det øverste moderselskabs retningslinjer og politikker for ansvarlige investeringer og holdning til påvirkning af de eksterne omgivelser.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til regnskabets underskrivelse ikke indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomi.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktivitetsniveau forventes uændret i det kommende år og ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat. Selskabet ejer og driver 4 centralt beliggende ejendomme i København, som alle løbende undergår normal vedligeholdelse. Ledelsen i selskabet forventer ikke at foretage nye investeringer, og det nuværende leje/omkostningsniveau forventes ligeledes uændret.

LEDELSESBERETNING

Hoved og Nøgletal

(i 1.000 kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	38.835	42.764	42.848	42.652	41.487
Resultat af primær drift (resultat før finansielle poster)	197.638	27.595	123.698	51.495	68.627
Resultat af finansielle poster	-209	-235	-253	-153	-214
Årets resultat	197.428	27.361	123.445	51.342	68.413
Balancesum	1.095.025	899.092	908.087	783.426	776.253
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.058.800	864.000	858.500	763.100	730.673
Egenkapital	1.076.585	879.157	891.796	768.351	762.009

Selskabet har undladt at oplyse nøgletal i henhold til ÅRL 101 stk. 1

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Unip Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af 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.

Gentofte, den 21. februar 2022

Direktion

Søren Møller-Larsson
Direktør

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand

Louise Benedikte Jørring Gev

Martin Skov Jespersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Unip Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unip Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 årsregnskabet

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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.

Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 21. februar 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 46662

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2021	2020
Nettoomsætning		38.835	42.764
Eksterne omkostninger	2	<u>-34.118</u>	<u>-19.982</u>
Resultat af ejendomme		4.717	22.783
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	3	<u>192.921</u>	<u>4.813</u>
Resultat før finansielle poster		<u>197.638</u>	<u>27.595</u>
Øvrige finansielle omkostninger	4	<u>-209</u>	<u>-235</u>
Resultat før skat		<u>197.428</u>	<u>27.361</u>
 Årets resultat		 <u>197.428</u>	 <u>27.361</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>197.428</u>	<u>27.361</u>
Disponeret, i alt		<u>197.428</u>	<u>27.361</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2021	2020
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>1.058.800</u>	<u>864.000</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>1.058.800</u>	<u>864.000</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>1.058.800</u>	<u>864.000</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		1.980	2.308
Periodeafgrænsningsposter		<u>559</u>	<u>571</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>2.539</u>	<u>2.879</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>33.686</u>	<u>32.213</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>36.225</u>	<u>35.092</u>
Aktiver, i alt		<u>1.095.025</u>	<u>899.092</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2021	2020
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		<u>1.075.585</u>	<u>878.157</u>
Egenkapital, i alt		<u>1.076.585</u>	<u>879.157</u>
Modtagne deposita		<u>13.844</u>	<u>11.894</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.844</u>	<u>11.894</u>
Anden gæld		4.495	8.040
Periodeafgrænsningsposter		<u>101</u>	<u>-</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>4.596</u>	<u>8.040</u>
Gældsforpligtelser, i alt		<u>18.439</u>	<u>19.935</u>
Passiver, i alt		<u>1.095.025</u>	<u>899.092</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Koncernregnskab	5		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Selskabskapitalens klasser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2021	2020
Selskabskapital 1. januar	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Selskabskapital 31. december	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Overført overskud 1. januar	878.157	890.796
Årets overførte resultat	197.428	27.361
Ekstraordinært udbetalt udbytte for regnskabsåret	<u>-</u>	<u>-40.000</u>
Overført overskud 31. december	<u>1.075.585</u>	<u>878.157</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.076.585</u>	<u>879.157</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2021	2020
Resultat før finansielle poster		197.638	27.595
Værdiregulering af ejendomme, tilbageført		-192.921	-4.813
Ændring i nettoarbejdskapital		-1.155	1.503
Pengestrømme fra primær drift		3.561	24.286
Øvrige finansielle omkostninger		-209	-235
Pengestrømme fra drift		3.352	24.052
Tilgang vedr. investeringsejendomme		-1.879	-687
Pengestrømme fra investeringer		-1.879	-687
Udbytte betalt til moderselskab		-	-40.000
Pengestrømme fra finansiering		-	-40.000
Ændringer i likvider		1.473	-16.636
Likvider 1. januar		32.213	48.848
Likvider 31. december		33.686	32.213

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Unip Ejendomme P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalings- tidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balance- dagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv. og indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, herunder op og nedskrivninger.

Værdiregulering af ejendom

Værdiregulering af selskabets ejendomme omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet på baggrund af en DCF model foretaget af ekstern valuar.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter negative renter af bankindeståender.

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb eller opførsel til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF model foretaget af ekstern valuar. Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommenes værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Det vægtet gennemsnitlige anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,55% pr 31. december 2021. I 2020 udgjorde det vægtet gennemsnitlige afkastkrav 4,28%.

Afkastkravet er vurderet som det væsentligste parameter i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Nedenfor er effekten på den samlede markedsværdi, ved en ændring af afkastkravet på +/- 25bp - 50bp, illustreret.

Ændring i afkastkravet					
	-0,50%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,50%
Unip Ejendomme	167.158.476	77.473.196	-	67.600.232	127.103.385

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes i en særskilt linje i egenkapitalopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opgjort efter den indirekte metode. Opgørelsen er baseret på resultat før finansielle poster og viser pengestrømme fra drift, investerings- og finansieringsaktivitet samt årets ændring i likvide midler. De likvide midler består af indeståender i banker.

NOTER

Note 2

Eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2021	2020
Driftsudgifter	-10.415	-8.809
Vicevært og renholdelse	-1.222	-1.286
Vedligeholdelsesudgifter	-21.465	-9.691
Administrationsudgifter	-1.015	-195
Ejendomsudgifter, i alt	-34.118	-19.982

Selskabet har ingen ansatte

Bestyrelsen og direktionen er ansat i AkademikerPension.
Der henvises derfor til lønnoten for den samlede koncern.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

NOTER

Note 3

Investerings ejendomme

(i 1.000 kr.)

	2021	2020
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	518.369	517.682
Årets tilgang	<u>1.879</u>	<u>687</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>520.248</u>	<u>518.369</u>
Værdiregulering		
Pr. 1. januar	345.631	340.818
Årets værdireguleringer	<u>192.921</u>	<u>4.813</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>538.552</u>	<u>345.631</u>
Bogført værdi pr. 31. december	<u>1.058.800</u>	<u>864.000</u>
Årets værdireguleringer	<u>192.921</u>	<u>4.813</u>
Årets værdireguleringer på ejendomme, i alt	<u>192.921</u>	<u>4.813</u>

Alle selskabets ejendomme er erhvervsejendomme.

NOTER

Note 4

Øvrige finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2021	2020
Renteudgifter	-209	-235
Øvrige finansielle omkostninger, i alt	-209	-235

Note 5

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab AkademikerPension, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte, hvor koncernregnskabet kan rekvireres.

Note 6

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervsejendomme. Momsreguleringsforpligtelsen udgør 4.629 t.kr. pr. 31.december 2021.

Selskabet har ingen gæld som forfalder senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

Note 7

Nærtstående parter

Selskabet ejes 100% af:

Unip RE K/S (CVR-nr. 35 40 97 93)
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Komplementar:

MP GP ApS (CVR-nr. 33 24 62 50)
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

NOTER

Note 7

Nærtstående parter (fortsat)

Koncerninterne transaktioner:

(i 1.000 kr.)

	2021	2020
Risikobetaling til MP GP ApS	-10	-10
Administrationsgodtgørelse til øverste moderselskab	-80	-48
Koncerninterne transaktioner, I alt	-90	-58

Koncerninterne transaktioner foretages på omkostningsdækkende basis.

Note 8

Selskabskapitalens klasser

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser og har været uændret siden stiftelsen i 2013.