

Unip Ejendomme P/S

(CVR-nr. 35 40 31 59)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Årsrapport for 2023

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. februar 2024

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Selskabsoplysninger

2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

3

Påtegninger

Ledespåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

8

Balance pr. 31. december

9

Egenkapitalopgørelse

11

Noter

12

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

Jens Otto Munch Holst, formand
Anders Ole Evald-Schelde
Maja Bøge Crichton
Filip Arthur Mickelsen

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.

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

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 2023 udviser et underskud på 64 mio. kr., mod et overskud på 3,6 mio. kr. i 2022.

Årets negative resultat er primært drevet af en negativ dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendomme på 106 mio. kr.

Ledelsen anser resultatet for 2023 for tilfredsstillende baseret på markedets udvikling, og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder diskonteringsfaktor. Investeringsejendommene til dagsværdi er fastsat til 967 millioner kroner ved et vægtet afkastkrav på 4,49%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 123 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabsnote 4.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til regnskabsarets 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.

Ledelsen forventer et resultat af primær drift på niveau med indeværende år.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. februar 2024

Direktion

Søren Møller-Larsson
Direktør

Bestyrelse

Jens Otto Munch Holst, formand

Anders Ole Evald-Schelde

Maja Bøge Crichton

Filip Arthur Mickelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Unip Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unip Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 herudover 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 27. februar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kristian Ehrenreich Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 46662

Christian Camilo Porsborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50635

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
Nettoomsætning		53.099	46.018
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-13.342</u>	<u>-20.479</u>
Resultat af ejendomme		39.757	25.539
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	2	<u>-105.513</u>	<u>-21.893</u>
Resultat før finansielle poster		-65.757	3.646
Andre finansielle indtægter		1.645	-
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-</u>	<u>-65</u>
Resultat før skat		-64.112	3.581
 Årets resultat		 -64.112	 3.581
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-64.112</u>	<u>3.581</u>
Disponeret, i alt		-64.112	3.581

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>966.600</u>	<u>1.055.500</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>966.600</u>	<u>1.055.500</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>966.600</u>	<u>1.055.500</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		1.069	4.530
Perioderafgrænsningsposter		<u>806</u>	<u>673</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>1.875</u>	<u>5.203</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>67.565</u>	<u>42.222</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>69.440</u>	<u>47.426</u>
Aktiver, i alt		<u>1.036.040</u>	<u>1.102.926</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.015.054	1.079.166
Egenkapital, i alt		1.016.054	1.080.166
Modtagne deposita		16.174	14.998
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.174	14.998
Anden gæld		3.812	7.648
Perioderafgrænsningsposter		-	114
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		3.812	7.762
Gældsforpligtelser, i alt		19.986	22.760
Passiver, i alt		1.036.040	1.102.926

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

5

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
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	1.079.166	1.075.585
Årets overførte resultat	<u>-64.112</u>	<u>3.581</u>
Overført overskud 31. december	<u>1.015.054</u>	<u>1.079.166</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.016.054</u>	<u>1.080.166</u>

NOTER

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Unip Ejendomme P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C, hvilket er en ændring ift. tidligere år.

Der er foretaget ændring fra regnskabsklasse C til regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C, som følge af at selskabet opfylder årsregnskabsloven krav til regnskabsklasse B.

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.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2022, udover ændringen fra regnskabsklasse C til regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalings-tidspunktet, med fradrag for forventet tab.

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 balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, samt øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til revision mv.

NOTER

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter positive renter af bankindeståender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter negative renter af bankindeståender.

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.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt, lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerers bonitet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Deposita

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

NOTER

Note 1

Andre eksterne omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Driftsudgifter	-7.193	-8.557
Vicevært og renholdelse	-1.498	-1.014
Vedligeholdelsesudgifter	-2.482	-10.123
Administrationsudgifter	-2.169	-785
Ejendomsudgifter, i alt	-13.342	-20.479

Note 2

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-105.513	-21.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, i alt	-105.513	-21.893

Note 3

Andre finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Renteudgifter	-	-65
Andre finansielle omkostninger, i alt	-	-65

NOTER

Note 4

Investeringssejendomme

(i 1.000 kr.)

	2023	2022
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum 1. januar	538.841	520.248
Årets tilgang	16.613	18.593
Anskaffelsessum pr. 31. december	555.455	538.841
Værdireguleringer		
Værdiregulering 1. januar	516.659	538.552
Årets værdireguleringer	-	10.987
Tilbageførte værdireguleringer	-105.513	-32.880
Værdireguleringer pr. 31. december	411.145	516.659
Regnskabsmæssig værdi ultimo	966.600	1.055.500

NOTER

Note 4

Investerings ejendomme (fortsat)

Der er anvendt en DCF-model foretaget af ekstern valuar, som værdiansættelsesmetode, for yderligere beskrivelse henvises der til anvendt regnskabspraksis.

Nedenfor er de benyttede ikke- observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen oplyst:

Type af ejendom	Erhvervs ejendomme, der er beliggende i København.		
Budgetperiode i DCF-modellen			10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden			2%
Vækst i terminalperioden			2%
Tomgang			2%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervs ejendomme			1.704 kr.

Dagsværdi ultimo

Erhvervs ejendomme	966.600	1.055.500
--------------------	---------	-----------

Ændring af dagværdi indregnet i resultatopgørelse

Erhvervs ejendomme	-105.513	-21.893
--------------------	----------	---------

Det vægtet gennemsnitlige anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,49% pr 31. december 2023. I 2022 udgjorde det vægtet gennemsnitlige afkastkrav 4,01%.

Afkastkravet er vurderet som det væsentligste parameter i værdiansættelsen af selskabets investerings ejendomme. 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	122.653.998	57.690.181	-	51.570.687	- 97.944.102

NOTER

Note 5

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervsejendomme.
Momsreguleringsforpligtelsen udgør 3.365 t.kr. pr. 31.december 2023.