

# ATPPD Odense A/S

## Årsrapport 2015



ATPPD Odense A/S  
c/o ATP-Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1. th  
1123 København K

Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 – 31. december 2015  
(6. regnskabsår)

CVR 13 89 50 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 2 / 3 2016

Dirigent: Marius Møller

## Indhold

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december .....	11
Noter.....	12

# Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ATPPD Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2016

**Direktion**

  
Michael Nielsen

**Bestyrelse**

  
Marius Møller  
formand

  
Michael Nielsen

  
Kenneth Olsson

  
Karsten Withington Brink



# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i ATPPD Odense A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATPPD Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. marts 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

  
Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

---

ATPPD Odense A/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 13 89 50 31  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Marius Møller (formand)  
Michael Nielsen  
Kenneth Olsson  
Karsten Withington Brink

## Direktion

Michael Nielsen

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 63 35 56

## Ejerforhold

ATPPD Odense A/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) 50 %

PensionDanmark 50 %

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 2. marts 2016 i København.



# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommene beliggende Klingenberg 6 og Vestergade 24, 5000 Odense C.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 blev 14,0 mio. kr. mod 6,9 mio. kr. i 2014, hvilket anses for tilfredsstillende.

Udviklingen på 7,1 mio. kr. skyldes primært en værdiregulering på selskabets ejendom på 5,9 mio. kr. mod -0,5 mio. kr. året før.

Gælden til Selskabets ejere udgør på balance-dagen 154,6 mio. kr. og forrentes og afdrages på markedsvilkår.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

## Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

### *Driftsmæssige risici*

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

En betydelig del af Selskabets indtægter hidrører en enkelt lejer inden for detailhandelssegmentet. Der er aftalt en uopsigelighed af lejeforholdet på mere end 20 år, og lejerens betalingsevne vurderes som tilfredsstillende, idet lejerens moderselskab indestår som selvskyldnerkautionist i lejekontrakten.

### *Forsikringsforhold*

Selskabets ejendomme er forsikret til deres fulde nyværdi.

### *Markedsrisici*

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finans-tilsynets gældende vejledning.

Markedsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

### *Renterisici*

Selskabet har optaget lån hos Selskabets selskabsdeltagere. Rentesatsen fastsættes en gang årligt til markedsmæssige vilkår.

### *Valutarisici*

Selskabet har ikke valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering i fremmed valuta, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

### *Likviditetsrisici*

Selskabets to aktionærer er anerkendte institutionelle investorer, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

## Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er Selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de to ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af Selskabet og dets ejendomme varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets to aktionærer. Denne indeholder overordnede be-

stemmelser om Selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele

#### **Forventninger til 2016**

I 2016 forventer selskabet et resultat på ca. 8,7 mio. kr. før værdiregulering.

#### **Begivenheder efter statusdagen**

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsafslæggelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ATPPD Odense A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter med fradrag af administrationsomkostninger og omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

### Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2015 og forventes opfyldt i fremtiden.

## BALANCEN

### Investeringsejendommen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejerens bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

**Finansielle aktiver og forpligtelser**

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Udskudte skatteaktiver og –forpligtelser**

Selskabet er pr. 1.1.2011 overgået til beskatning efter Selskabsskattelovens § 3 A, hvorefter selskabets skattepligtige indkomst medregnes hos ejerne, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skat opstået efter 1.1.2011.

Udskudt skat pr 31.12.2010 er indregnet i balancen efter gældsmetoden. Udskudt skat opstået efter 1.1.2011 oplyses i en note.

**Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere**

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere måles til amortiseret kostpris.

**Gældsforpligtelser**

Anden gæld som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse

---

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	Huslejeindtægter	19.282	19.068
	Udgifter vedrørende lejemål	-1.643	-1.650
1	Værdiregulering	<u>5.919</u>	<u>-460</u>
	<b>Ejendommens resultat</b>	<b>23.558</b>	<b>16.958</b>
2	Finansielle indtægter	0	2
3	Finansielle udgifter	<u>-9.512</u>	<u>-10.060</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>14.046</u></b>	<b><u>6.900</u></b>
Årets resultat på 14.046 t.kr. foreslås disponeret således:			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>14.046</u>	<u>6.900</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>14.046</u></b>	<b><u>6.900</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
1	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejendom	349.153
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>343.217</b>
	Likvide beholdninger	1.320
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.962</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>350.473</b>
	<b>PASSIVER</b>	
5	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	28.092
	Overført overskud	97.346
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>125.438</b>
	Hensættelse til udskudt skat	44.578
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>44.578</b>
	Gæld til selskabsdeltagere	154.566
	Deposita	8.034
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>163.266</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79
	Anden gæld	3.816
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.902</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>175.163</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>345.179</b>
6	<b>Eventualforpligtelser</b>	
7	<b>Nærtstående parter og ejerforhold</b>	



# Noter

---

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	272.516	271.373
Nyinvesteringer	17	1.143
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>272.533</u>	<u>272.516</u>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	70.701	71.161
Årets opskrivninger	5.919	0
Tilbageført opskrivninger	0	-460
Opskrivninger pr. 31. december	<u>76.620</u>	<u>70.701</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>76.620</u>	<u>70.701</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>349.153</b></u>	<u><b>343.217</b></u>

Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 5,25 % pr. 31.12.2015 (5,25 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 9 mio kr.

## 2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2</b></u>

## 3 Finansielle udgifter

Diverse renter /gebyrer	5	0
Renter af gæld til selskabsdeltagere	<u>9.507</u>	<u>10.060</u>
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<u><b>9.512</b></u>	<u><b>10.060</b></u>

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>28.092</u>	<u>28.092</u>
Selskabskapital pr. 31. december	<u>28.092</u>	<u>28.092</u>
Aktiekapitalen består af 28.092 aktier á 1.000 kr.		
<b>Overført overskud</b>		
Overført overskud pr. 1. januar	97.346	90.446
Overført af årets resultat	<u>14.046</u>	<u>6.900</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>111.392</u>	<u>97.346</u>
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b><u>139.484</u></b>	<b><u>125.438</u></b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti eller lignende forpligtelser udover hvad der fremgår af regnskabet

#### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmeme eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab  
Langelinje Allé 41  
2100 København Ø  
Danmark

Arbejdsmarkedets Tillægspension  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1. th.  
1123 København K  
Danmark

#### Transaktioner med nærtstående parter:

ATP Ejendomme A/S administrerer ATPPD Odense A/S