

ATPPD Odense A/S

**Årsrapport
2020**



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2020 – 31. december 2020
(11. regnskabsår)

CVR 13 89 50 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 2. marts 2021

Dirigent: Hans Marius Møller

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	6
Revisionspåtegning	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

ATPPD Odense A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 13 89 50 31
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Marius Møller (formand)
Tine Cederholm Bemberg
André Scharf
Jette Tang Sørensen

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

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 Ejendomme Holding K/S 50 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 2. marts 2021.

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

Konsekvenserne af COVID-19 medførte en væsentlig ændring i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Flere af selskabets lejere inden for retailsegmentet oplevede en voldsom nedgang i aktiviteten i 2020 og blev udfordret på huslejen, da omsætningen mere eller mindre forsvandt.

Årets resultatet for 2020 blev -15,7 mio. kr. mod 11,7 mio. kr. i 2019. Udviklingen skyldes primært en negativ værdiregulering af selskabets ejendom på -35,0 mio. kr. mod 0,1 mio. kr. i 2019. Resultatet før værdiregulering svarer stort set til det forventede og anses som tilfredsstillende.

Gælden til Selskabets ejere udgør på balance-dagen 95,4 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, med hvem der er indgået en lejekontrakt med længevarende uopsigelig. Lejerens betalingssevne vurderes som udfordret da COVID-19 påvirker forretningsmodellen for detailhandel. Det bemærkes, at lejerens moderselskab, der indestår som selvskyldnerkautionist i lejekontrakten an-

søgte om kreditorbeskyttelse den 6. april 2020, men lejerens drift vurderes ikke at være påvirket heraf. Det skal bemærkes at detailhandlen generelt allerede var under pres inden pandemien.

Markedsrisici

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor DCF-modellen er valgt.

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 2.

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 beskedent.

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 ejeraftale mellem selskabets to aktionærer. Denne indeholder overordnede bestemmelser om Selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele

Forventninger til 2021

I 2021 forventer selskabet et resultat på ca. 12,1 mio. kr. før værdiregulering.

Den fortsatte tilstedeværelse af Coronaviruset (COVID-19) og de deraf afledte konsekvenser kan dog få negativ betydning på selskabets forventninger til resultatet for 2021, herunder ejendommens værdi. Det er på offentliggørelsestidspunktet ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle negative betydning.

Begivenheder efter balancedagen

Der pågår dialog med en lejer om lejeudskydelse for 1. kvartal 2021. Dette forventes dog ikke at have nogen resultatpåvirkning.

Derudover er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses at kunne ændre væsentligt på vurderingen af årsrapporten for selskabet.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020. 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 2021

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

André Scharf

Jette Tang Sørensen

Tine Cederholm Bemberg

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i ATPPD Odense A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATPPD Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 fejl-information, 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.

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:

Revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 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 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 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.

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.

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.

Revisionspåtegning

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 2. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne33800

Resultatopgørelse

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
	16.773	17.482
	-976	-1.129
2	<u>-34.976</u>	<u>148</u>
Ejendommens resultat	-19.179	16.501
3	<u>-248</u>	<u>-213</u>
Resultat før finansielle poster mv.	-19.427	16.288
4	<u>-4.200</u>	<u>-4.562</u>
Resultat før skat	-23.627	11.726
Skat	<u>7.891</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-15.736</u>	<u>11.726</u>
Årets resultat på -15.736 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>-15.736</u>	<u>11.726</u>
I alt	<u>-15.736</u>	<u>11.726</u>

Balance pr. 31. december

Note		2020 t.kr.	2019 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	326.481	361.324
	Materielle anlægsaktiver i alt	326.481	361.324
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80	0
	Tilgodehavender i alt	80	0
	Likvide beholdninger	161	2.047
	Omsætningsaktiver i alt	241	2.047
	AKTIVER I ALT	326.721	363.371
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	28.092	28.092
	Overført overskud	156.567	172.303
	Egenkapital i alt	184.659	200.395
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	36.687	44.578
	Hensatte forpligtelser i alt	36.687	44.578
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere	94.466	109.466
	Deposita	6.700	6.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	101.166	116.166
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1	55
	Gæld til selskabsdeltagere	975	1.110
	Anden gæld	3.233	1.067
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.209	2.232
	Gældsforpligtelser i alt	105.375	118.398
	PASSIVER I ALT	326.721	363.371
1	Anvendt regnskabspraksis		
5	Eventualforpligtelser		
6	Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	28.092	172.303	0	200.395
Årets resultat		-15.736	0	-15.736
Egenkapital 31. december 2020	28.092	156.567	0	184.659

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	28.092	160.577	0	188.669
Årets resultat		11.726	0	11.726
Egenkapital 31. december 2019	28.092	172.303	0	200.395

Aktiekapitalen består af 28.092 aktier á 1.000 kr.

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for ATPPD Odense A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t. kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2019.

Generelt om indregning og måling

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 og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renteudgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet 100 pct. af pensionsafkastskattepligtige, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2020 og forventes opfyldt i fremtiden.

Skat indregnet i resultatopgørelsen vedrører regulering af udskudt skat jf. beskrivelsen under punktet udskudte skatteaktiver og -forpligtelser.

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

Noter

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 efter en individuel vurdering af tilgodehavende.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består alene af bankindeståender.

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

Udskudte skatteforpligtelser indregnet i balancen vedrører udskudt skat på investeringsejendommen på overtagelsestidspunktet.

Såfremt investeringsejendommen indregnes til en lavere værdi end på overtagelsestidspunktet reguleres den udskudte skat til den lavere værdi.

Indregnes investeringsejendommen til en højere værdi end på overtagelsesdagen indregnes der ikke en udskudt skatteforpligtelse af forskellen, idet Selskabet i henhold til Selskabsskatteloven ikke er skattepligtig. Den beregnede udskudte skat 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.

Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	272.500	272.535
Nyinvesteringer	132	-35
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>272.632</u>	<u>272.500</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	88.825	88.676
Årets opskrivninger	-34.976	148
Opskrivninger pr. 31. december	<u>53.848</u>	<u>88.824</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>53.848</u>	<u>88.824</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>326.481</u>	<u>361.324</u>

Selskabets investeringsejendom er en detailhandelsejendom på ca. 22.100 kvm. i beliggende i Odense.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år hvorefter kommer en terminalperiode hvor ejendommen værdiansættes ud fra et afkastkrav på 5,5 % pr. 31/12 2020 (5 % pr. 31/12 2019). Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom består af det fastsatte afkastkrav på 5,5 % tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2 % hvorved diskonteringsfaktoren i alt udgør 7,5 %. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 12,9 mio kr.

Ejendommen er værdiansat til ca. 14.800 kr./kvm.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne, dog er afkastsatsen fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

Noter

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
4 Finansielle udgifter		
Diverse renter/gebyrer	25	18
Renter af gæld til selskabsdeltagere	4.175	4.544
Finansielle udgifter i alt	4.200	4.562
5 Eventualforpligtelser		
Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, en udskudt skat på	0	751

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger t.kr.	Renter af gæld t.kr.	Gæld t.kr.
ATP Ejendomme A/S	170	0	0
ATPPD Århus A/S	0	8	1.008
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	2.087	47.721
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	0	2.087	47.721

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

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinje Allé 41
2100 København Ø
Danmark

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