

ATPPD Aarhus A/S

**Årsrapport
2015**



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

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

CVR 13 89 50 74

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 Aarhus 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 Aarhus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATPPD Aarhus 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 Aarhus A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 13 89 50 74
Hjemsted: København

Bestyrelse

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

Direktion

Michael Nielsen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

ATPPD Aarhus 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 Åboulevar- den 70 og Immervad 2, 8000 Aarhus C.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 blev 40,4 mio. kr. mod 73,1 mio. kr. i 2014 og anses for tilfredsstillende. Faldet i årets resultat skyldes primært en lavere værdiregulering af selskabets ejendom.

Årets værdiregulering af ejendommen udgør 7,4 mio. kr. mod 42,1 mio. kr. i 2014 og skyldes primært stigende lejeindtægter.

Gælden til selskabets ejere udgør på balance- dagen 98,5 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 lejermål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeind- tægter 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 vur- deres som tilfredsstillende, idet lejerens moder- selskab 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. Mar- kedsværdiberegningerne er baseret på Finans- tilsynets gældende vejledning.

Markedsværdien opgøres for de enkelte ejen- domme på baggrund af en række forudsætning- er, herunder de enkelte ejendommers budgette- rede nettoindtjening samt fastsatte diskonterings- faktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktor- ne 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 regn- skabets note 1.

Renterisici

Selskabet har optaget lån hos Selskabets sel- skabsdeltagere. 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 omkost- ninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets to aktionærer er anerkendte institu- tionelle investorer, som er underlagt Finanstil- synets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likvi- ditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myn- dighed. Generalforsamlingen træffer som ud- gangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller prin- cipiell karakter. Bestyrelsen består af repræsen- tanter fra de to ejere. Retningslinjerne for besty- relsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

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

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 bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Forventninger til 2016

I 2016 forventer selskabet et resultat på ca. 35 mio. kr. før værdiregulering.

Begivenheder efter statusdagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATPPD Aarhus 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 pensionsafkastskattepligtige, 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 ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommens 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	43.542	43.114
	Udgifter vedrørende lejemål	-3.802	-3.444
1	Værdiregulering	<u>7.409</u>	<u>42.102</u>
	Ejendommens resultat	47.149	81.772
2	Finansielle indtægter	0	2
3	Finansielle udgifter	<u>-6.729</u>	<u>-8.705</u>
	Årets resultat	<u>40.420</u>	<u>73.069</u>
Årets resultat på 40.420 t.kr. foreslås disponeret således:			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>40.420</u>	<u>73.069</u>
	I alt	<u>40.420</u>	<u>73.069</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
1	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendom	802.090
	Materielle anlægsaktiver i alt	802.090
	Likvide beholdninger	539
	Omsætningsaktiver i alt	539
	AKTIVER I ALT	802.629
	PASSIVER	
4	Egenkapital	
	Selskabskapital	33.210
	Overført overskud	503.974
	Foreslået udbytte	0
	Egenkapital i alt	537.184
	Hensættelse til udskudt skat	114.085
	Hensatte forpligtelser	114.085
	Gæld til selskabsdeltagere	130.083
	Deposita	15.578
	Langfristet gæld	145.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155
	Anden gæld	5.544
	Kortfristet gæld i alt	5.699
	Gældsforpligtelser	151.360
	PASSIVER I ALT	802.629
5	Eventualforpligtelser	
6	Nærtstående parter og ejerforhold	

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	341.261	341.250
Nyinvesteringer	<u>0</u>	<u>12</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>341.261</u>	<u>341.262</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	460.829	418.727
Årets opskrivninger	<u>7.409</u>	<u>42.102</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>468.238</u>	<u>460.829</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>468.238</u>	<u>460.828</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>809.499</u>	<u>802.090</u>
<p>Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31.12.2015 (5,0% pr. 31.12.2014). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 22,7 mio kr.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>2</u>
3 Finansielle udgifter		
Diverse renter/gebyrer	10	0
Renter af gæld til selskabsdeltagere	<u>6.719</u>	<u>8.705</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>6.729</u>	<u>8.705</u>

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4 Egenkapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	33.210	33.210
Selskabskapital pr. 31. december	<u>33.210</u>	<u>33.210</u>
Aktiekapitalen består af 33.210 aktier á 1.000 kr.		
Overført overskud		
Overført overskud pr. 1. januar	503.975	430.905
Overført af årets resultat	40.420	73.070
Overført overskud pr. 31. december	<u>544.395</u>	<u>503.975</u>
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>577.605</u>	<u>537.184</u>
5 Eventualforpligtelser		
Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, en udskudt skat på:	<u>24.758</u>	<u>23.128</u>
6 Nærtstående parter og ejerforhold		

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne 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 Århus A/S