

# ATPPD Aarhus A/S

## Årsrapport 2021



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

Årsrapport for perioden  
1. januar 2021 – 31. december 2021  
(32. regnskabsår)

CVR 13 89 50 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

Den 9. marts 2022

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 Aarhus 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 74  
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 96 35 56

## **Ejerforhold**

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

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) 50 %

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S 50 %

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes d. 9. marts 2022.

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende Åboulevarden 70 og Immervad 2, 8000 Aarhus C.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Konsekvenserne af COVID-19 medførte en væsentlig ændring i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom i 2020. Forbrugertilliden er begyndt at stige igen, og branchen er kun mindre påvirket af Covid-19 i 2021.

Årets resultat for 2021 blev 107,3 mio. kr. mod -0,9 mio. kr. i 2020. Udviklingen skyldes primært en positiv værdiregulering af selskabets ejendom på 65,5 mio. kr. i 2021 mod -41,6 mio. kr. i 2020. Resultatet før værdiregulering er i overensstemmelse med forventningen og anses som tilfredsstillende.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen at der udloddes 35 mio. kr. i 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 uopsigeligthed.

Lejeren har i årets løb fået en ny ejer og usikkerheden omkring ejerstrukturen og lejers bonitet vurderes derfor at være elimineret.

### *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 Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaseret model er valgt.

Markedsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens 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. Rentesaftens 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.

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 2022**

I 2022 forventer Selskabet et resultat før værdireguleringer på niveau med 2021.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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 2021 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 pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2022

**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 Aarhus A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATPPD Aarhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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 9. marts 2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne16613

Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne33800

# Resultatopgørelse

---

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Lejeindtægter	45.777	44.827
	Udgifter vedrørende lejemål	-3.452	-3.548
2	Værdiregulering	<u>65.512</u>	<u>-41.641</u>
	<b>Ejendommens resultat</b>	<b>107.837</b>	<b>-362</b>
3	Administrationsomkostninger	<u>-461</u>	<u>-485</u>
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>107.376</b>	<b>-847</b>
4	Finansielle indtægter	0	16
	Finansielle udgifter	<u>-117</u>	<u>-48</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>107.259</u></b>	<b><u>-879</u></b>
	Årets resultat på 107.259 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	35.000	41.000
	Overført til næste år	<u>72.259</u>	<u>-41.879</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>107.259</u></b>	<b><u>-879</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejendom	972.348
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>972.348</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Andre tilgodehavender	6
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6</b>
	Likvide beholdninger	18.655
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.661</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>991.009</b>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	33.210
	Overført overskud	769.149
	Foreslået udbytte	35.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>837.359</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Hensættelse til udskudt skat	114.085
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>114.085</b>
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Deposita	15.522
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.522</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38
	Skyldig udbytte	21.000
	Anden gæld	3.005
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.043</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.565</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>991.009</b>
1	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	
6	<b>Eventualforpligtelser</b>	
7	<b>Nærtstående parter og ejerforhold</b>	

# Egenkapitalopgørelse

---

t. kr.

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	33.210	696.890	41.000	771.100
Betalt udbytte til aktionærer			-41.000	-41.000
Årets resultat	-	72.259	35.000	107.259
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	33.210	769.149	35.000	837.359

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	33.210	738.769	41.000	812.979
Betalt udbytte til aktionærer			-41.000	-41.000
Årets resultat	-	-41.879	41.000	-879
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	33.210	696.890	41.000	771.100

Aktiekapitalen består af 33.210 aktier á 1.000 kr.

# Noter

---

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATPPD Aarhus A/S for 2021 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 2020.

### 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 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 100 pct. af pensionsafkastskattepligtige, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2021 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 efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til avertering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita tillægges.

# Noter

---

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Der er ikke foretaget vurdering af eksternt vurderingsmand på selskabets ejendomme.

## **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**

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

# Noter

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investerings ejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	346.923	346.734
Nyinvesteringer	<u>1.087</u>	<u>189</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>348.010</u>	<u>346.923</u>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	558.827	600.467
Årets opskrivninger	65.512	0
Tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-41.641</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>624.339</u>	<u>558.827</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>624.339</u>	<u>558.827</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>972.348</u></b>	<b><u>905.749</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en detailhandelsejendom på ca. 26.300 kvm. i Århus.

Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er værdiansat til ca. 37.000 kr./kvm.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 31. december 2021 (4,75%, 2020)  
En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 51 mio. kr.

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

Selskabets "driftsmæssige risici" fremgår af ledelsesberetningen på side 4, hvoraf fremgår, at der pt. Ikke er større driftsmæssige risici.

## 3 Administrationsomkostninger

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

## 4 Finansielle indtægter

Renter af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>16</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16</u></b>

# Noter

---

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>5 Langfristet gæld</b> Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år.		
<b>6 Eventualforpligtelser</b> Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, en udskudt skat på	<u>45.832</u>	<u>31.420</u>

## 7 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:

	<b>Management fee og adm. omkostninger t.kr</b>	<b>Renter af tilgode- havende t.kr</b>	<b>Tilgode- havende t.kr</b>
ATP Ejendomme A/S	425	0	0

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