

# Årsrapport 2016



## ATP Ejendomme A/S

CVR-nr. 17 26 16 49  
Gothersgade 49 1.  
Postboks 2160  
1016 København K

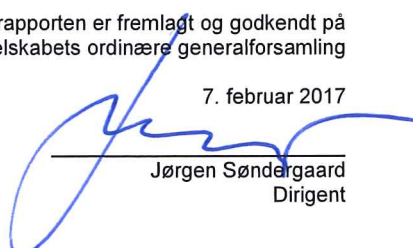
ATP Ejendomme A/S

Årsrapport for perioden  
1. januar 2016 – 31. december 2016

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
Selskabets ordinære generalforsamling

7. februar 2017

  
Jørgen Søndergaard  
Dirigent

# Indhold

---

<b>Indhold</b> .....	<b>1</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> .....	<b>3</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b> .....	<b>4</b>
<b>Definitioner af nøgletal</b> .....	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b> .....	<b>6</b>
<b>Ledelsespåtegning</b> .....	<b>10</b>
<b>Revisionspåtegninger</b> .....	<b>11</b>
<b>Resultatopgørelse</b> .....	<b>14</b>
<b>Balance pr. 31. december</b> .....	<b>15</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b> .....	<b>17</b>
<b>Noter</b> .....	<b>18</b>
<b>Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S</b> .....	<b>31</b>

# Selskabsoplysninger

---

ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49  
København  
Telefon: 33 36 61 61

Hjemmeside: [www.atp-ejendomme.dk](http://www.atp-ejendomme.dk)  
E-mail: [atpe@atp-ejendomme.dk](mailto:atpe@atp-ejendomme.dk)

CVR-nr: 17 26 16 49  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Kasper Ahrndt Lorenzen (Formand)  
Bo Foged  
Tomas Krüger Andersen  
Mads Smith Hansen

## Direktion

Michael Nielsen

## Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56

## Ejerforhold

ATP Ejendomme A/S er et 100 pct. ejet datterselskab af  
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)  
Kongens Vænge 8  
3400 Hillerød.

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 7. februar 2017



## Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultat</b>					
Lejeindtægter	195	178	184	186	180
Resultat af ejendommens drift	159	146	148	148	153
Værdiregulering (netto)	65	115	114	39	126
Avance ved salg af ejendomme	0	0	122	0	4
Resultat før finansielle poster	246	288	412	226	295
Resultat af dattervirksomheder	5	-62	-4	31	2
Finansielle poster	-1	-1	0	1	3
Årets resultat ekskl. værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder	180	172	176	157	170
Resultat før skat	250	225	408	227	300
<b>Årets resultat</b>	<b>250</b>	<b>225</b>	<b>408</b>	<b>227</b>	<b>300</b>
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver	3.457	2.975	2.820	2.983	2.851
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	358	346	447	526	537
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.906</b>	<b>3.425</b>	<b>3.471</b>	<b>3.622</b>	<b>3.690</b>
Egenkapital	3.533	3.325	3.380	3.542	3.595
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	418	41	49	96	55
<b>Nøgletal</b>					
Direkte afkast i pct. (1)*	5,2	5,1	5,2	5	5,6
Totalafkast i pct. (2) *	7,2	9,3	9,3	6,4	10,3
Egenkapitalforrentning, pct. (3) **	7,2	6,7	11,8	6,3	8,6
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	599	500	459	480	458
Etageareal, kvm. (i 1.000 kvm)	176	132	132	139	139
Udlejningsprocent ultimo (5)	92,6	90,1	91,6	92,7	91,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)	4,8	5,0	5,1	5,2	5,2
Bogført værdi, kr. pr. kvm. (7)	19.592	22.563	21.330	21.385	20.463
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	68	65	63	52	47

\* Beregnet i overensstemmelse med Dansk Ejendomsindeks (DEI)'s definitioner.

\*\* Beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger og Nøgletal 2010“ på grundlag af selskabets regnskabspraksis.



## Definitioner af nøgletal

---

- 1) Resultat af ejendomme ekskl. værdiregulering af ejendomme i pct. af basiskapital. Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtede nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat af ejendomme ekskl. værdiregulering jf. Dansk Ejendomsindeks.
- 2) Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering i pct. af basiskapital, jf. definition 1.
- 3) Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
- 4) Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 1 pct.-points øget gennemsnitligt afkastkrav.
- 5) Udlejningsprocent målt på lejeindtægter.
- 6) Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.
- 7) Beregnet i forhold til samlede m<sup>2</sup>. ultimo året.

# Ledelsesberetning

## Højdepunkter i ATP Ejendomme A/S for året

- Årsresultat udgør 250 mio. kr. mod 225 mio. kr. i 2015.
- Ejendommenes direkte afkast udgør i 2016 5,2 %.
- Ejendommenes markedsværdi er opskrevet med 2,0 %.
- Stigning i udlejningsprocenten med 2,5 % til 92,6 % ultimo 2016

## Markedsudviklingen i 2016

Markedet for ejendomsinvesteringer har fortsat i 2016 været præget af høj aktivitet, primært i hovedstadsområdet og Aarhus, bl.a. drevet af den fortsat rekordlave rente.

Et stort antal internationale investorer er de seneste år trukket til Danmark for at få del i det – i et internationalt perspektiv – fortsat pæne afkast på fast ejendom. Også indenlandske investorer bidrager i stigende grad til den stigende transaktionsvolumen. Dette har haft markante prisstigninger til følge, og flere primære ejendomme i Københavns centrum er blevet handlet til priser under eller på niveau med perioden før finanskrisen.

Der handles mange byggefelter, særligt hvor der er mulighed for at opføre boligejendomme. Investorerne ser i mange tilfælde boliger i København som en risikofri investering, og dette segment har udgjort en op mod 40% af årets totale transaktionsvolumen.

På landsplan har tomgangsprocenten for erhvervs-ejendomme ligget stabilt de to foregående år, og denne tendens er fortsat gennem 2016. Imidlertid er tomgangen for kontorer i centrum af København faldet pænt i løbet af året. I hovedstadsregionen opleves en stadig stigende efterspørgsel fra lejere efter fleksible og effektive lokaler, hvilket bidrager til at presse den ældre kontormasse – både på tomgang og lejen. Faldet i tomgangen kan også henføres til konvertering af kontorejendomme til boliger.

Kontorlejen i København udvikler sig fortsat rimelig fladt, og niveauet på primære beliggenheder er fortsat under pres af bl.a. nybyggerier i områder som Ørestaden og Nordhavn. Boliglejen fortsætter med at stige i storbyerne, og detailhandelslejen er sammen med afkastet rykket til rekordniveauer på de aller-mest attraktive beliggenheder.

## ATP Koncernen

ATP Koncernens portefølje af direkte ejede erhvervs-ejendomme i Danmark og udlandet ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme A/S. En række af ATP's ejendomme ejes via konsortier og joint ventures. I porteføljen indgår indirekte investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA. Porteføljen indeholder seks ejendomsfonde med aktiviteter i Danmark.

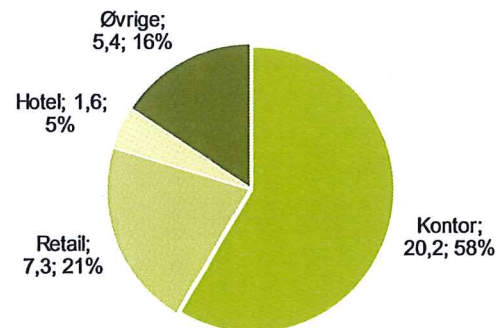
Ultimo 2016 udgør markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 34,5 mia. kr.

Det samlede udlejningsareal for ATP Koncernens direkte ejede 86 ejendomme udgør ca. 1.1 mio. m<sup>2</sup>.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2016 94,1 % mod 93,3 % ultimo 2015.

ATP Koncernens samlede portefølje af direkte ejede ejendomme fordeler sig på segmenter som følger:

Markedsværdi - Segmenter (mia. kr)



I såvel Danmark som i udlandet er det strategien at investere direkte i kontor-, detailhandels-, hotel- og boligejendomme i de større byer på gode beliggenheder og med en lav risikoprofil. Eksponeringen søges i større enheder med henblik på at opnå administrative fordele.

Geografisk fokuseres pt. på Danmark samt stabile Euro-lande.

Nye investeringer via ejendomsfonde begrænses til særlige nichesegmenter, hvor der stilles krav om særlige management kompetencer.

De væsentligste investeringer i 2016 omfatter:

- To centralt beliggende hoteller i London på 19.000 m<sup>2</sup>. ATP's ejerandel udgør 50 %
- Hotelejendommen Copenhagen Marriot, Kalvebod Brygge på 24.000 m<sup>2</sup>. ATP's ejerandel udgør 50 %
- Kontorejendommen Bryggervangen 55, København på 8.200 m<sup>2</sup>
- Kontorejendommen Adelgade 12, København på 7.300 m<sup>2</sup>
- Opførelse af projektejendom på Axeltorv i København i sameje med PFA og Industriens Pension. ATP's ejerandel udgør 33,3 %. Ejendommen på ca. 42.000 m<sup>2</sup>. opføres som kontor- og butiksejendom.

Herudover er der i årets løb investeret 68 mio. kr. i opgraderinger og indretninger i Koncernens ejendomme.



Der blev endvidere afgivet et investeringstilsagn på ca. 1,4 mia. kr. vedrørende investering i en større kontor-ejendom i København.

ATP Koncernen har solgt en kontorejendom med tilfredsstillende avance. Også i det indirekte segment er der i 2016 gennemført et antal frasalg med tilfredsstillende resultater.

Der er i årets løb analyseret et stort antal investerings-emner i såvel Danmark som udlandet, som ikke har resulteret i konkrete investeringer, da de opnåelige vilkår ikke matchede ATP's krav til rentable langsigtede investeringer.

### ATP Ejendomme A/S (Selskabet)

#### Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder erhvervs-ejendomme for 3,5 mia. kr. og udfører totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 23 ejendomme udgør 176.300 m<sup>2</sup>.

Der er i 2016, som et led i en forenkling af struktur og administration af ejendomme, overført en ejendom fra ATP til ATP Ejendomme A/S. Tilførslen er sket via en kapitalforhøjelse v/apportindskud på 158 mio. kr.

Pr. 1. januar 2017 har ATP Ejendomme A/S fået overført yderligere 39 ejendomme fra ATP jf. note 17 "Begivenheder efter regnskabsårets afslutning".

#### Udlejningsstatus

Udlejningsaktiviteten har været tilfredsstillende i 2016 både hvad angår nyudlejninger og genforhandling af lejekontrakter.

#### Årets resultat

Resultatet for ATP Ejendomme A/S i 2016 blev 250 mio. kr. mod 225 mio. kr. i 2015.

Resultatet før værdireguleringer udgør 185 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende. Resultatet overstiger det forventede med 35 mio. kr. og skyldes primært tilgang af nye ejendomme.

Resultatet i dattervirksomhederne Strandgade 7 A/S, Seniorbolig K/S og Seniorbolig Komplementar ApS udgør 5 mio. kr.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

#### Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift udgør 159 mio. kr. svarende til en stigning på 13 mio. kr. i forhold til året før. Stigning skyldes primært tilgang af nye ejendomme.

#### Indtægter ved administration

Indtægterne ved administration udgør 96 mio. kr. mod 94 mio. kr. i 2015.

ATP Ejendomme A/S leverer totaladministration og investeringsrådgivning vedrørende ATP's danske og udenlandske ejendomsinvesteringer. Honoreringen for de danske ejendomme er sammensat af en fast og en variabel del. Den faste del dækker investeringsrådgivning samt ejendomsudvikling og er fastsat med udgangspunkt i Selskabets omkostninger til løsning af disse opgaver. Den variable del af honoraret for totaladministration er fastsat til en fast procentdel af lejeindtægterne. For direkte ejede ejendomme i udlandet fastsættes et markedskonformt honorar ud fra opgavens kompleksitet.

Afregning for administrationen af ATP's ejendomsfonde sker til en fast procentdel af fondenes markedsværdi.

Selskabet administrerer på markedsvilkår ni ejendomme ejet sammen med andre pensionskasser.

#### Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat ekskl. værdireguleringer) udgør 5,2 %, hvilket er en stigning på 0,1 % i forhold til 2015.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 7,2 % i 2016, hvilket er et fald på 2,1 % i forhold til 2015.

#### Balancen

Ultimo 2016 udgør Selskabets aktiver 3.906 mio. kr. mod 3.425 mio. kr. ved udgangen af 2015. Heraf vedrører 3.455 mio. kr. selskabets 24 investerings-ejendomme.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2016 3.533 mio. kr. mod 3.325 mio. kr. ultimo 2015.

#### Værdiansættelse

Et svagt fald i afkastkravene har medført en opskrivning af markedsværdien af Selskabets ejendomme.

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2016 udgør 4,8 % mod 5,0 % i 2015.

#### Risici

Der henvises til note 13 for en beskrivelse af de risici som påvirker selskabet.

#### Påvirkning af det eksterne miljø

Det er ledelsens vurdering, at virksomheden ikke har nævneværdige påvirkninger på det eksterne miljø.

#### Måltal for kønssammensætning

Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for mangfoldighed og de fastsatte måltal for kønssammensætning. For en yderligere beskrivelse heraf henvises der til afsnittet "ATP's overordnede ledelse" i ATP Koncernens årsrapport for 2016 samt til rapporten "Samfundsansvar i investeringer 2016" som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

#### Samfundsansvar

ATP Ejendomme udøver – som en del af ATP Koncernen – forretningsdrevet samfundsansvar, hvilket betyder, at alle tiltag skal medvirke til at realisere



ATP's hovedformål: at sikre nuværende og fremtidige pensionister økonomisk grundtryghed.

Der henvises til ATP Koncernens årsrapport for 2016, hvor samfundsansvar er omtalt i ledelsesberetningen samt i rapporten "Samfundsansvar i investeringer 2016" som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

For alle ejendomsinvesteringer vurderes forhold omkring langsigtet bæredygtighed og energiforbrug konkret i forhold til gældende og forventede fremtidige lovgivningskrav for såvel eksisterende som nye ejendomme.

ATP Ejendomme understøtter aktivt sine kunder i bæredygtige løsninger bl.a. via dialog under nyindretninger samt ved et aktivt ejerskab, hvor f.eks. aktiv energistyring indgår som en del af den daglige drift af ATP Ejendommens ejendomsportefølje. Også i 2016 er gennemført aktive indsatser mod unødvendigt ressourceforbrug, hvilket har resulteret i energibesparelser på en række ejendomme på både el, vand og varme.

Ved investeringer i nybyggede ejendomme er bæredygtigheds certificering et vigtigt tema for ATP Ejendomme. I 2016 er processen med DGNB certificering af nybyggeriet Axel Towers fortsat.

Som en vigtig del af renovering og udvikling af Falkonercentret indgår op cykling ved genanvendelse af byggematerialer. Især skal genanvendelsen af de eksisterende facade stålbeklædningsplader i et helt nyt facadeudtryk fremhæves. Der opnås alene ved denne genanvendelse en CO2 besparelse på ca. 58 ton, svarende til 73 husstandes årlige CO2 udledning fra elforbrug.

ATP Ejendomme er fortsat repræsenteret i Green Building Council Denmark, som administrerer certificeringssystemet DGNB i Danmark. I 2016 har ATP Ejendomme ud over at side i Markedsførings- og bygherreudvalget tillige været repræsenteret i arbejdsgruppen for etablering af et nyt DGNB certificeringsskema for eksisterende kontorbygninger. Som et naturligt led i arbejdet har ATP Ejendomme deltaget i et pilotprojekt med ejendommen A.C Meyers Vænge 9, København SV hvor Gjensidige bor til leje. Ejendommen opnåede et sølv certifikat.

ATP Ejendomme har igen i 2016 indrapporteret til GRESB ("Global Real Estate Sustainability Benchmark"). Resultatet er på niveau med tidligere år og har bidraget med at identificere områder, hvor yderligere forbedringer kan foretages. Deltagelsen i dette globale benchmark fortsætter i 2017.

I 2016 har ATP Ejendomme i samarbejde med udvalgte affaldstransportører styrket kildesortering, samt taget de indledende initiativer til at monitorere affaldsmængder i porteføljen til glæde for vores lejere.

ATP Ejendomme arbejder med klima og miljøsikring i forhold til ejendomsporteføljen. Dette omfatter f.eks. etablering af fjernkøl, skybrudssikring af ejendomme

og systematisk håndtering af farlige bygningsmaterialer som PCB, asbest og bly.

I 2016 har ATP Ejendomme fortsat sit engagement i foreningen "Byggeriets Samfundsansvar", hvis primære formål er etablering af en platform, der kan danne grundlag for et godt samspil mellem byggeriets parter inden for rammerne af dansk lovgivning og EU-regulering.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består hovedsageligt af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Dagsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i note 1. Afkastkravene er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Forventninger til 2017

Det forventes fortsat en svag positiv konjunkturudvikling i 2017, hvilket vil påvirke både ejendomsinvesterings- og udlejningsmarkedet i Danmark.

Efterspørgslen efter erhvervs ejendomme med lav risikoprofil forventes fortsat at være stor i både Danmark og udlandet, primært drevet af institutionelle og gearede investorer. I Danmark forventes også en fortsat betydelig interesse fra udenlandske investorer for investeringsejendomme inden for de fleste segmenter. Der vises nu også interesse for mere sekundære beliggenheder. Den høje efterspørgsel kan også i 2017 medføre yderligere faldende afkastkrav med deraf stigende ejendomsværdier til følge især for de mest attraktive ejendomme.

ATP Ejendomme vil fortsat i 2017 screene markederne i Danmark og udlandet for attraktive investeringsmuligheder inden for kontor- og detailhandelsejendomme med fokus på investeringer med stabile afkastprofiler og gode beliggenheder. Også investeringer i bolig- og hotelsegmentet vil blive vurderet.

På de største europæiske investeringsmarkeder sås igen i 2016 markante prisstigninger på investerings ejendomme, primært drevet af en stor efterspørgsel. I 2017 forventes en uændret efterspørgsel med deraf følgende høje prisniveauer. Det fortsat lave renteniveau medvirker til et pres på priser og efterspørgsel på attraktive investeringsejendomme.

ATP Ejendomme stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Især effekten af det stigende prisniveau er under skærpet overvejelse og



# ATP Ejendomme A/S

## Årsrapport 2016

ATP Ejendomme vil have en forsigtig tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

Udlejningsmarkedet i Danmark forventes at være præget af en svagt stigende efterspørgsel fra især mindre og mellemstore lejere, og omfanget af ledige udlejningsarealer både i kontor- og detailhandelssegmentet forventes kun at falde marginalt i 2017. Efterspørgslen vil især fokusere på moderne, effektive og velbeliggende lejemål. ATP Ejendomme vil i 2017 fokusere på fastholdelse af lejere samt genudlejning af opsagte kontorlejemål.

I 2016 forventer ATP Ejendomme A/S et resultat i niveauet 700 mio. kr. før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg. Resultatudviklingen skal ses på baggrund d. pr. 1. januar 2017 foretagne overførsel af 39 ejendomme fra ATP og planlagte fusion med Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle P/S i 2017.

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for ATP Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 26. januar 2017

**Direktion**



Michael Nielsen

**Bestyrelse**



Kasper Ahrndt Lorenzen  
formand



Bo Foged



Tomas Krüger Andersen



Mads Smith Hansen



# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ATP Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Hillerød, den 26. januar 2017



Peter Jochimsen  
revisionschef

# Revisionspåtegninger

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ATP Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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:

- 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,



# Revisionspåtegninger

---

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.

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 26. januar 2017

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56



Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor



## Resultatopgørelse

Note	Mio. kr.	
	2016	2015
2 Lejeindtægter	195	178
Udgifter vedrørende lejemål	(36)	(32)
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	65	115
<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>224</b>	<b>261</b>
Indtægter ved administration	96	94
	320	355
4 Administrationsomkostninger	(74)	(67)
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>246</b>	<b>288</b>
5 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	5	(62)
5 Finansielle udgifter	(1)	(1)
<b>Resultat før skat</b>	<b>250</b>	<b>225</b>
Skat	0	0
<b>6 Årets resultat</b>	<b>250</b>	<b>225</b>

# Balance pr. 31. december

Note	Mio. kr.		
	2016	2015	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
3	Immaterielle anlægsaktiver	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
3	Driftsmidler	2	2
3	Investeringsjendomme	3.455	2.973
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
7, 12,13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	358	346
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
8	Andre tilgodehavender	19	21
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4	4
	Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder	37	45
<b>Tilgodehavender i alt</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>3.906</b>	<b>3.425</b>



# Balance pr. 31. december

Note	Mio. kr.		
	2016	2015	
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	2.251	2.250
	Overført overskud	1.282	875
	Foreslået udbytte	0	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.533</b>	<b>3.325</b>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70	0
<b>9</b>	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>70</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Leverandørgæld	5	5
<b>10</b>	Anden gæld	79	86
<b>11</b>	Periodeafgrænsningsposter	9	9
	Gæld til tilknyttede virksomheder	150	0
	Ikke hævet udbytte for tidligere regnskabsår	60	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>303</b>	<b>100</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>373</b>	<b>100</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.906</b>	<b>3.425</b>
<b>1</b>	Anvendt regnskabspraksis		
<b>12</b>	Kategorier af finansielle instrumenter		
<b>13</b>	Oplysning om dagsværdi		
<b>14</b>	Finansielle risici		
<b>15</b>	Eventualforpligtelser m.v.		
<b>16</b>	Nærtstående parter		
<b>17</b>	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

## Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

	Aktie- kapital	Reserve for værdi- reguleringer af tilknyttede virksomheder	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	2.250	-	875	200	3.325
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	1		157		158
Betalt udbytte til aktionærer				(200)	(200)
Årets resultat			250	-	250
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>2.251</b>	<b>-</b>	<b>1.282</b>	<b>-</b>	<b>3.533</b>

	Aktie- kapital	Reserve for værdi- reguleringer af tilknyttede virksomheder	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	2.250	-	850	280	3.380
Betalt udbytte til aktionærer				(280)	(280)
Årets resultat			25		25
Foreslået udbytte til aktionærer				200	200
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>2.250</b>	<b>-</b>	<b>875</b>	<b>200</b>	<b>3.325</b>

Aktiekapitalen består af 225.100 aktier à 10 t. kr.

Der er i 2016 foretaget en kapitalforhøjelse på nominel 100 aktier af nominel værdi af 1.000.000 kr. ved apportindskud af én ejendom.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 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.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og § 112 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse samt koncernregnskab, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen og koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

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

#### Effekt af ny regnskabsregulering

Selskabet har i forbindelse med implementeringen af ændringerne til Årsregnskabsloven valgt at benytte muligheden i §37 stk. 5 for at indregne og måle alle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS).

Ændringen har betydning for indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, idet disse tidligere blev indregnet ved brug af den indre værdis metode. Fremadrettet vil investeringer i tilknyttede virksomheder blive indregnet til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen i overensstemmelse med dagsværdioptionen i IAS39.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ingen beløbsmæssig effekt, da den indre værdi af de tilknyttede virksomheder svarer til dagsværdien af disse.

Øvrige ændringer i Årsregnskabsloven er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2015.

#### 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 forpligtelsen værdi kan måles pålideligt.

Køb og salg af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i balancen på handelsdagen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, dog måles finansielle aktiver og forpligtelser ved første indregning til dagsværdi, hvilket typisk svarer til kostpris

eksklusive direkte afholdte omkostninger. 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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Investeringer, tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

##### Udgifter vedrørende lejemål

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

##### Indtægter ved administration

Indtægter ved administration omfatter administrationsindtægter for Selskabets ydelser til ATP, ATP Real Estate Partners I K/S og ATP Real Estate Partners II K/S samt indtægter ved salg af forvalter- og ejendomsinspektørydelser. Herudover administrerer Selskabet på markedsvilkår syv ejendomme ejet sammen med andre pensionskasser.

##### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontoromkostninger mv. samt udgifter vedrørende salg af forvalter- og ejendomsinspektørydelser.

##### Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder omfatter udbytter samt realiserede og urealiserede værdireguleringer.

##### 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 % af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2016 og forventes opfyldt i fremtiden.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

#### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den vurderede økonomiske brugstid. De forventede brugstider er:

IT-systemer.....2 - 5 år

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen 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. Afkastsatserne 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.

Selskabet har domicil i en ejendom, der væsentligst anvendes til ekstern udlejning. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi efter samme principper som Selskabets øvrige ejendomme.

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 investeringsjendomme" i resultatopgørelsen.

##### Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er:

IT-udstyr .....2 - 5 år  
Øvrige driftsmidler og inventar .....3 - 5 år

##### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatet.

Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen idet investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder kategoriseres som "dagsværdi via resultatopgørelsen", under henvisning til dagsværdioptionen i IAS39.

Baggrunden for at vælge dagsværdioptionen er at selskabet konsekvent anlægger en porteføljetragtning i forbindelse med investeringerne. Porteføljen forvaltes og dens performance evalueres i overensstemmelse med selskabets risikostyrings- og investeringsstrategi med udgangspunkt i dagsværdien, der også danner basis for den interne rapportering til selskabets ledelse.

Investeringer i kapitalandele i tilknyttede selskaber værdiansættes på baggrund af den senest modtagne rapportering fra de respektive virksomheder.

##### Tilgodehavende

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

##### 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.

##### Gældsforpligtelser og periodeafgrænsningsposter

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



## Noter

---

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, samt anden gæld omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt omkostninger afholdt i regnskabsåret, men som endnu ikke er betalt.

### Skat

Udsudte skatteforpligtelser indregnes ikke i balancen, idet Selskabet i henhold til Pensionsafkastbeskatningsloven ikke er skattepligtigt. Beregnet udsudt skat, såfremt Selskabet og dets datterselskaber var skattepligtige, oplyses i en note.

## Noter

	Mio. kr.	
	2016	2015
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme beliggende i Danmark.		
<b>3 Immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	11	11
Årets tilgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(11)	(10)
Årets afskrivninger	0	(1)
<b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
Afskrives over 3 år		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	6	5
Årets tilgang	1	2
Årets afgang	(1)	(1)
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(4)	(4)
Årets afskrivninger	(1)	(1)
Årets afgang	1	1
<b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Afskrives over 3 år		
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indgår i resultatopgørelsen i "Administrationsomkostninger"		

## Noter

	Mio. kr.	
	2016	2015
<b>3 fortsat</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.582	2.543
Årets tilgang	417	39
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>2.999</b>	<b>2.582</b>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	522	420
Årets opskrivninger	96	107
Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	(10)	(5)
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>608</b>	<b>522</b>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivninger pr. 1. januar	(131)	(144)
Årets nedskrivninger	(56)	(48)
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	35	61
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(152)</b>	<b>(131)</b>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>456</b>	<b>391</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>3.455</b>	<b>2.973</b>
Værdireguleringen af investeringsejendomme fordeler sig således:		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	161	124
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	(46)	(9)
Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund, idet det bemærkes at samtlige ejendomme er kontorejendomme, hvor størstedelen er beliggende i København:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,8	5,0
Højeste afkastprocent	6,5	6,3
Laveste afkastprocent	4,3	4,8
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 172 mio.kr.		
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne, dog er afkastsatserne fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.457</b>	<b>2.975</b>



## Noter

	Mio. kr.	
	2016	2015
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Posten indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:		
Lønninger og vederlag	44	40
Pensionsbidrag	7	6
Udgifter til social sikring	0	1
<b>I alt</b>	<b>51</b>	<b>47</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	68	65
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
Samlet honorar til Deloitte i det forløbne regnskabsår	0,3	0,1
Heraf udgør honorar for andre ydelser end revision	0,2	0,0
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen		
<b>5 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>		
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgøreslen (valgt)</b>		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	5	(62)
<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>		
Finansielle udgifter	(1)	(1)
<b>6 Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat	250	225
Overført overskud pr. 1. januar	875	850
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	157	0
Overskud til fordeling	1.282	1.075
Foreslået udbytte	0	200
Overført til næste år	1.282	875
Fordelt overskud/resultat	1.282	1.075

## Noter

		Mio. kr.		
		2016	2015	
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum pr. 1. januar		534	528	
Årets tilgang		44	6	
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>		<b>578</b>	<b>534</b>	
Regulering pr. 1. januar		(188)	(81)	
Årets resultat før skat		5	(62)	
Udbytte til moderselskab		(37)	(45)	
<b>Regulering pr. 31. december</b>		<b>(220)</b>	<b>(188)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b>358</b>	<b>346</b>	
<b>Selskabets navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Strandgade 7 A/S	København	100%	352	8
Seniorbolig K/S	København	100%	43	-3
Seniorbolig Komplementar ApS	København	100%	0,1	0
<b>8 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender				
<b>9 Langfristet gæld</b>				
Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år				
<b>10 Anden gæld</b>				
I anden gæld er indeholdt :				
Deposita indbetalt af lejere			62	57
<b>11 Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.				

## Noter

	Mio. kr.	
	2016	2015
<b>12 Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i til den kategori som de indregnes i ved første indregning.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	358	346
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)</b>	<b>358</b>	<b>346</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41	45
Andre tilgodehavender	19	25
Likvide beholdninger	31	34
<b>Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>91</b>	<b>104</b>
Periodeafgrænsningsposter	9	9
Leverandørgæld og anden gæld	84	91
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>93</b>	<b>100</b>

For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien.



## Noter

Mio kr.

### 13 Oplysning om dagsværdi

	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare Niveau 3	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Aktiver</b>						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	358	346
Investeringsejendomme	-	-	-	-	3.455	2.973
<b>I alt</b>	-	-	-	-	<b>3.813</b>	<b>3.319</b>

Der har hverken i 2015 eller 2016 været overførsler mellem niveauerne.

For finansielle instrumenter, der er målt til dagsværdi ved brug af ikke observerbare inputdata (niveau 3) sammensættes årets bevægelser som følger:

	Kapitalandele i tilknyttede		Investerings- ejendomme	
	2016	2015	2016	2015
Balance 01.01	346	447	2.973	2.819
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	5	-62	65	115
Køb / kapitalindskud	44	6	417	39
Salg / modtaget udbytte	-37	-45	0	0
<b>Balance 31.12</b>	<b>358</b>	<b>346</b>	<b>3.455</b>	<b>2.973</b>

Tab/gevinst på aktiver i behold

	2016	2015	2016	2015
	5	-62	65	115

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i henholdsvis værdiregulering af tilknyttede virksomheder og værdiregulering af investeringsejendomme.

### Fastsættelse af dagsværdien

	Dagsværdi- hierarki	Anvendt værdiansættelses- metode	Anvendte observer- bare/uob- serverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	-	-
Investeringsejendomme	3	Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse	Afkastkrav: 4,3%-6,5%	En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25% (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 172 mio. kr.

<sup>1</sup> Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra relevante selskaber, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi.

## Noter

### 14 Finansielle risici

#### Generelt

Der arbejdes målrettet med en spredning og dermed reduktion af risiciene forbundet med ejendomsinvesteringerne. Porteføljen er diversificeret både geografisk og inden for flere ejendomsstyper. Endvidere søges indtægtsgrundlaget spredt ud på et passende antal lejere. Lejerporteføljen overvåges løbende med henblik på at sikre en vis spredning mellem forskellige brancher.

Selskabet gennemfører ikke egentlige ejendomsudviklingsaktiviteter med forøget risikoprofil.

#### 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, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye lejeres soliditet vurderes.

#### Lejerporteføljen

Den samlede årlige leje kan fordeles på fire intervaller alt efter lejekontrakternes resterende varighed:

Resterende varighed	Ultimo	Ultimo
	2016	2015
0-1 år	27%	32%
1-3 år	52%	38%
3-6 år	12%	24%
>6 år	9%	6%
I alt	100%	100%

Inden for det første år kan 27 % af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra lejernes side, osv. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 3 år og 2 måneder, hvilket er uændret i forhold til udgangen af 2015.

De ti største lejeres andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 47 %. Boniteten af disse lejere vurderes som særdeles god.

## Noter

### 14 Finansielle risici, fortsat

Lejernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2016 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	%
Offentlig administration og forvaltning	54	26%
IT, information og kommunikation	34	16%
Handelsvirksomhed	28	13%
Øvrige liberale erhverv og tjenesteydelser	28	13%
Hotel og restauration	24	11%
Advokatvirksomhed	11	5%
Produktion, forsyning, bygge og anlæg	6	3%
Andet	5	3%
Sundhedsvæsen	5	2%
Pengeinstitut, finans og forsikring	5	2%
Ingeniør og arkitekt	5	2%
ATP Koncernen	4	2%
Undervisning	2	1%
Transport og godshåndtering	2	1%
	213	100%

Det vurderes, at denne fordeling på brancher er velafbalanceret og dermed robust over for eventuelle negative udviklinger i de enkelte brancher.

#### Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

#### Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering.

Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

#### Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel Selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

#### Likviditetsrisici

Selskabets eneaktionær er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

#### Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 91 mio. kr.

#### Forfaldsanalyse

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år.



## Noter

	Mio. kr.	
	2016	2015
<b>15 Eventualforpligtelser m.v.</b>		
Fra og med 2001 er Selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat:	126	111
Selskabet indgår i fælles momsregistrering med ATP og en række af ATP's dattervirksomheder. Disse enheder hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift, der indgår i den fælles momsregistrering.		
Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af 50% af en større kontorejendom, der skal opføres i København. Investeringen forventes at udgøre ca. 1,4 mia.kr., men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt i 2021.		
Resterende investeringstilsagn til dattervirksomheder	449	495

## 16 Nærtstående parter

### Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående. Herudover anses selskabets tilknyttede virksomheder samt moderselskabet ATP og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP også som nærtstående parter.

mio.kr.	Lejeind- tægter	Manage- ment fee og adm. omkost- ninger	Tilgode- havende	Gæld
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	70	2	0
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	1	7	1	0
Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0	5	1	0
<b>Bestemmende indflydelse</b>			<b>2016</b>	<b>2015</b>
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)				
Kongens Vænge 8 3400 Hillerød			Ejer 100%	Ejer 100%

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk)

## Noter

---

### 17 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som et led i en forenkling af struktur og administration af porteføljen af investeringsejendomme, er der d. 1. januar 2017 overført 39 ejendomme fra ATP til ATP Ejendomme A/S. Tilførslen er sket via en kapitalforhøjelse v/apportindskud på 7.424 mio.kr.

Med virkning pr. 1. januar 2017 planlægges ATP Ejendomme A/S fusioneret med Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle P/S med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

# Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S

	By	Etage- kvm.	Antal lejere	Gns. udlej- nings- pct.
<b>Detailhandel</b>				
Kgs. Nytorv 20-22	København K	1.995	6	89
Store Kongensgade 10-12	København K	1.289	11	99
Grønløkkevej 22	Odense C	1.023	1	100
<b>Detailhandel i alt</b>				
<b>Kontor</b>				
Amaliegade 35	København K	5.913	7	89
Amaliegade 43	København K	1.569	3	84
Blegdamsvej 54-58	København Ø	8.696	1	100
Bredgade 6	København K	6.291	2	100
Frederiksborggade 18	København K	4.717	3	26
Højbro Plads 8-10	København K	9.026	7	60
Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-	København K	9.974	15	100
Gothersgade 49	København K	13.633	18	89
Gyldenløvesgade 11	København V	4.362	2	100
Kalkbrænderihavnsgade 4	København Ø	4.431	4	77
Langelinie Allé 15-17	København Ø	14.730	2	100
Nyropsgade 37	København V	4.743	4	99
Nørre Voldgade 17	København K	10.444	14	99
Bryggervangen 55	København Ø	8.205	7	84
Jagtvej 171	København Ø	0	0	-
St. Kongensgade 14, Kgs. Nytorv 8	København K	12.160	17	99
Ved Stranden 14	København K	3.453	4	97
Ved Stranden 18	København K	5.056	3	100
Vester Farimagsgade 41	København V	5.856	9	95
Åboulevarden 15-17	Århus C	3.400	13	92
<b>Kontor i alt</b>				
<b>Hotel og Service</b>				
Falkoner Allé 7-11	Frederiksberg	35.352	34	98

\*Værdierne på de enkelte ejendomme oplyses ikke af kommercielle årsager.



ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1th.  
1123 København K

Telefon 33 36 61 61  
Telefax 33 36 61 62

[info@atp-ejendomme.dk](mailto:info@atp-ejendomme.dk)

[www.atp-ejendomme.dk](http://www.atp-ejendomme.dk)

MA