atp ejendomme=

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR-31. DECEMBER 2019

ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2020

Torben Magnus Andersen
dirigent

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K
Telefon: +45 33 36 61 61

Hjemmeside: www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR-nummer: 17 26 16 49
Hjemsted: København

Bestyrelse
Bo Foged (formand)
Martin Dollaris Præstegaard
Kim Jannick Kehlet Johansen
Tomas Krüger Andersen
Jørgen Høholt

Direktion
Martin Vang Hansen
Kenneth Olsson
Christian Hartmann

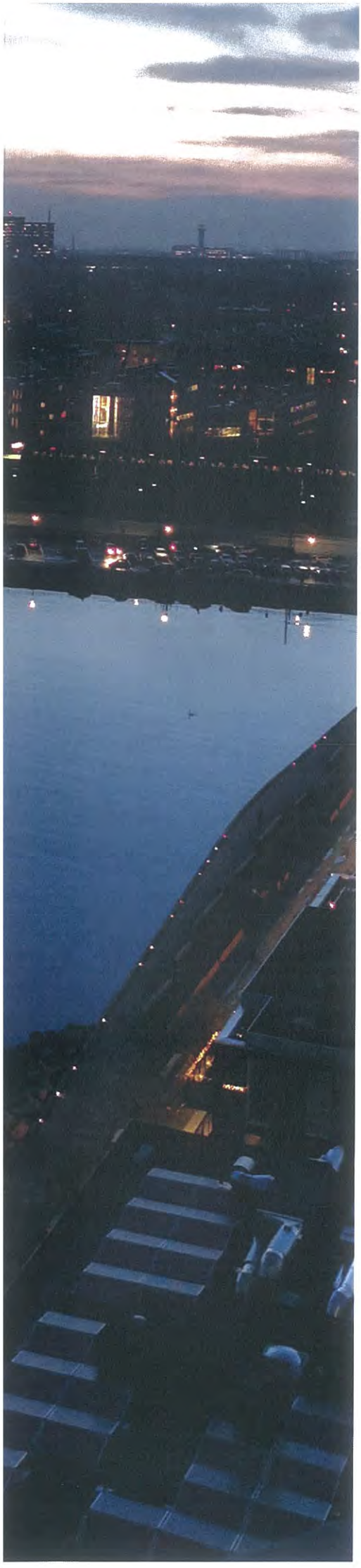
Revision
Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 33 96 35 56

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 5. februar 2020.

SVANEMÆRKET
Tryksag
5041 0457

climaware®
CO2-NEUTRALISERET TRYKSAG FRA ROSENDAHLS



Indhold

LEDELSENS BERETNING

2019: Solidt afkast og spændende ejendomsprojekter	06
Hoved- og nøgletal	08
Porteføljeoversigt	10
Årets resultat	12
Året der gik	16

OM ATP EJENDOMME

ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer	20
Bæredygtige ejendomme	22

MEDARBEJDERPORTRÆTTER

Susanne Joseph Schou udvikler og optimerer porteføljen	28
Thomas Hvorup Heier og Jakob Kristjánsson sikrer optimal drift af ejendommene	30
Maria Viktoria Hinsby bruger data og samarbejde til at belyse risici i porteføljen	32

KUNDEPORTRÆTTER

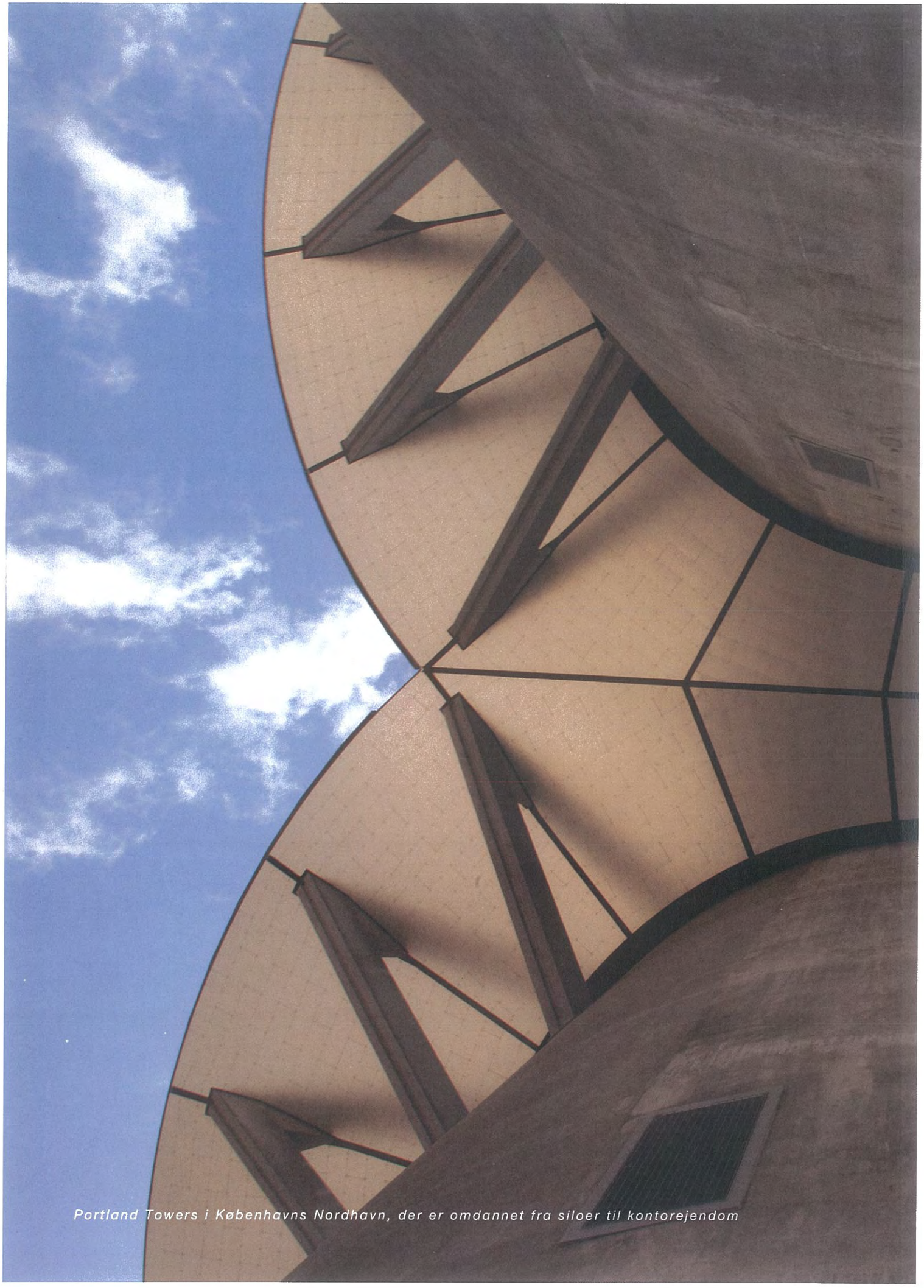
Feedback fra kunderne	36
Derfor rettede Gorrissen Federspiel blikket mod Axeltorv	38
FN Byen – en verdenshub i Københavns Nordhavn	40
Samarbejde skaber unikke hotelkoncepter i København	42

UDVIKLINGSPROJEKTER

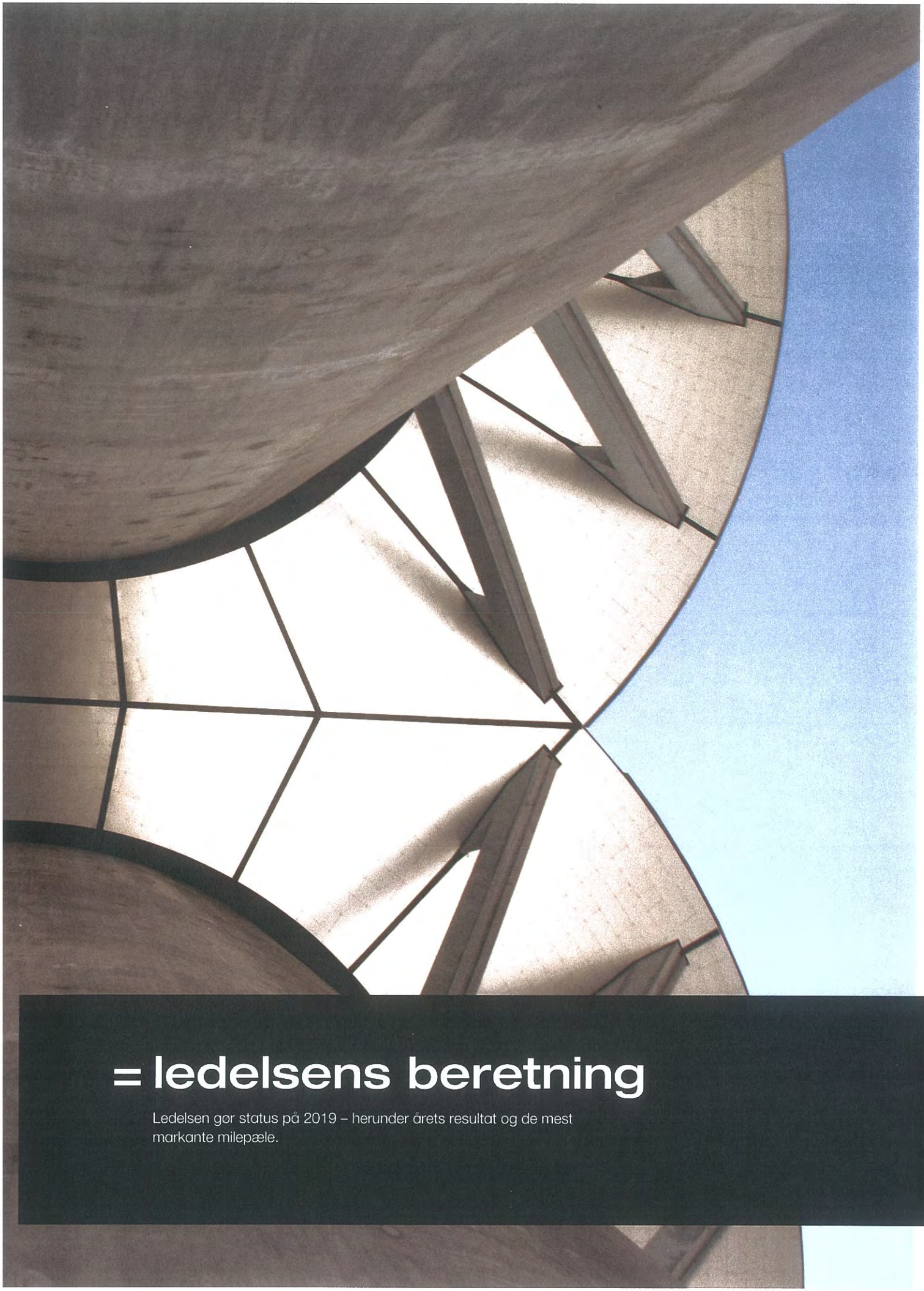
FLSmidth opfører ny campus med ATP Ejendomme som investor og bygherre	46
Nyt hotel direkte på Nørreport Station	48
Strandgade 7 går ny, spændende fremtid i møde	50
Scandic Falkoner – nyt, opdateret og æstetisk forbedret	52
Fire udviklingsprojekter i Arenakvarteret i Ørestad	54
Hotel nhow Amsterdam RAI skyder i vejret	56

REGNSKABSTAL

Ledelsespåtegning	60
Revisionspåtegninger	61
Resultatopgørelse	64
Balance pr. 31. december	65
Egenkapitalopgørelse	67
Noter	68
Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S	82



Portland Towers i Københavns Nordhavn, der er omdannet fra siloer til kontorejendom



= ledelsens beretning

Ledelsen gør status på 2019 – herunder årets resultat og de mest markante milepæle.

2019: Solidt afkast og spændende ejendomsprojekter

Ejendomsmarkedet gennemgår en rivende udvikling i disse år. Vi oplever nye arbejdsformer, som stiller skærpede krav til de fysiske rammer, nye digitale services kommer til og bæredygtighed er højt på agendaen. Som en væsentlig ejendomsejer skal vi kunne følge med i denne transformation, og jeg er derfor tilfreds med at konstatere, at ATP Ejendomme i 2019 fortsatte med at videreudvikle porteføljen, kundeforståelsen og ikke mindst organisationen.

For i ATP spiller ejendomme en væsentlig rolle i den samlede investeringsportefølje – ikke mindst i det aktuelle lavrentemiljø. I ATP Ejendomme har porteføljen i 2019 givet et stabilt og tilfredsstillende afkast på 5,6 pct., som er væsentlig højere end det aktuelle obligationsafkast. Som langsigtet ejendomsejer er ATP Ejendomme således med til at sikre vores medlemmers pensioner gennem solidt afkast i form af blandt andet stabile løbende lejeindtægter.

I 2019 har vi færdiggjort og igangsat et antal ejendomsprojekter. Vi åbnede Scandic Falkoner i august 2019, da Frederiksbergs borgmester Simon Aggesen klippede den røde snor over og officielt indviede det nyrenoverede hotel og koncertsal, og vi holdt rejsegilde på ATP's første store boligprojekt, Arenahaven i Ørestaden.

Samtidig har ATP Ejendomme haft et stærkt fokus på kundeplejen. Årets kundeundersøgelse viste pæn tilfredshed med lejemålene og ATP Ejendomme som udlejer. Dialogen med kunderne afspejlede et behov for at hæve kvaliteten i vores brug af underleverandører og i processerne ved henvendelser til ATP Ejendomme. Derudover skal vi i endnu højere grad end i dag tilbyde vores kunder rådgivning af indretning af lejemål.

På byggefronten ser jeg meget frem til, at ATP Ejendomme i de kommende år accelererer udviklingen af nye, spændende projekter. Aktuelt har ATP en portefølje af byggeretter på mere end 300.000 m² og en pipeline af udviklingsprojekter for over 5 mia. kr.

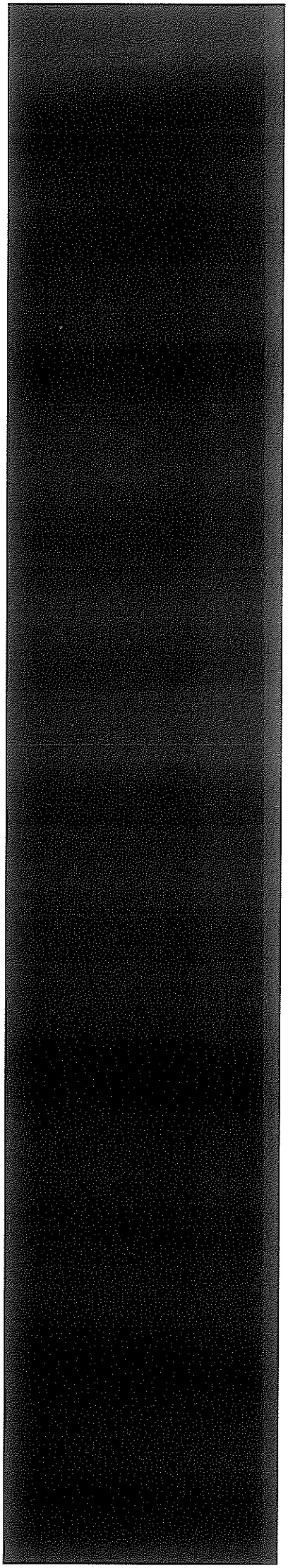
Bæredygtighed er et andet område, som der kommer et stærkt fokus på i de kommende år. ATP Ejendommes vision er at bidrage aktivt til at skabe et CO2-neutralt samfund og at arbejde målrettet på at bidrage til at nå FN's verdensmål. Vi vil blandt andet reducere energiforbruget i vores portefølje, certificere nye ejendomme og arbejde for et sundt indeklima.

I slutningen af året bød vi Jørgen Høholt velkommen i ATP Ejendommes bestyrelse. Jeg glæder mig til at kunne trække på hans årelange erfaring fra den finansielle sektor.

Læs meget mere om ATP Ejendommes resultater, ejendomme, kunder og dygtige medarbejdere på de næste sider.

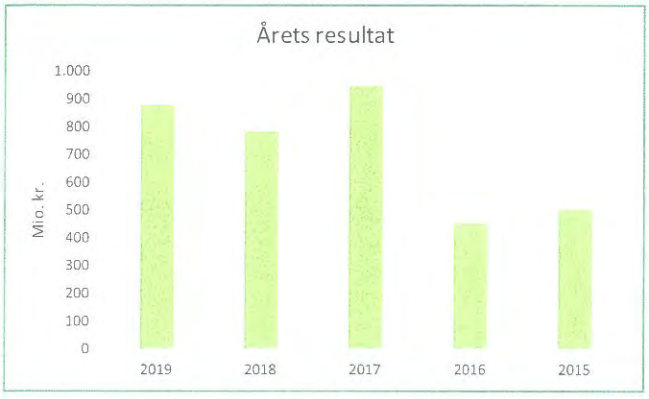
Rigtig god læselyst.

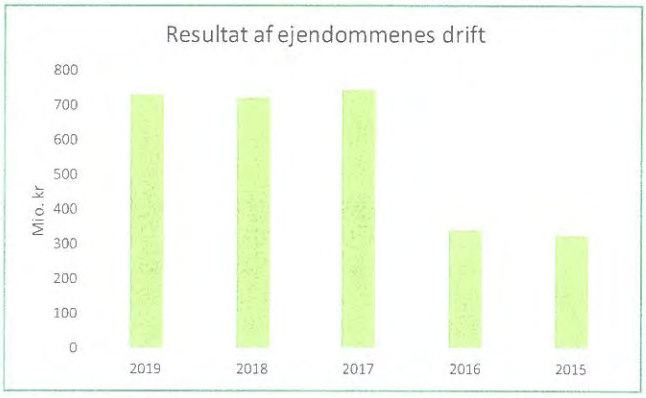
Bo Foged
direktør i ATP og formand for ATP Ejendomme



Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio.kr.)	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat					
Lejeindtægter	892	874	890	398	380
Resultat af ejendommenes drift	732	721	746	339	324
Værdiregulering (netto)	128	98	226	99	160
Avance ved salg af ejendomme	45	2	0	0	0
Resultat før finansielle poster	863	788	946	458	511
Værdiregulering af dattervirksomheder	18	-4	2	-2	-5
Finansielle poster	-1	-1	-1	-1	-1
Årets resultat eksklusive værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder	689	687	719	359	350
Resultat før skat	880	783	947	455	504
Årets resultat	880	783	947	455	504
Balance					
Materielle anlægsaktiver	16.594	15.826	14.769	6.496	5.980
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	207	125	65	43	1
Aktiver i alt	17.577	16.442	15.556	6.962	6.462
Egenkapital	16.200	15.320	14.537	6.166	5.902
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	750	961	528	419	44



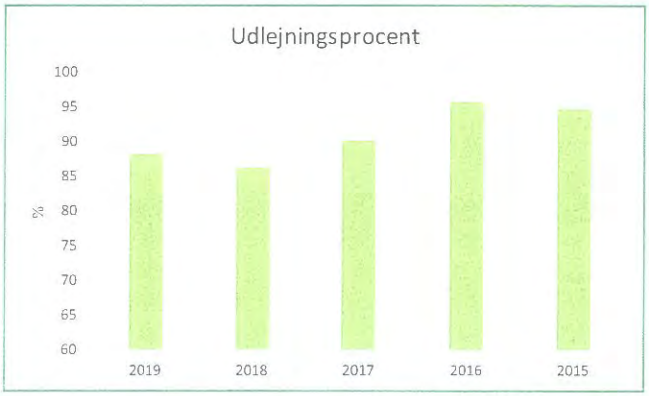


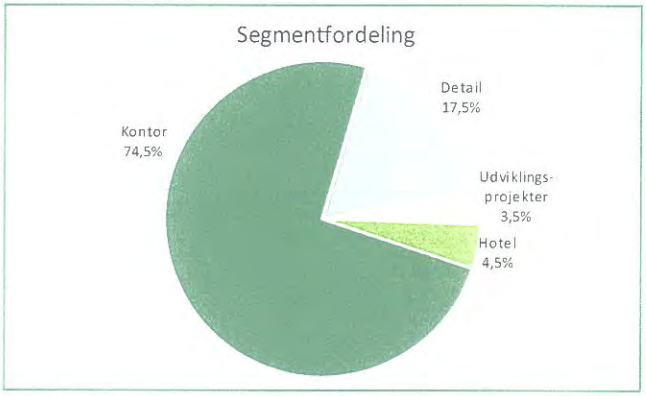
Nøgletal (mio.kr.)	2019	2018	2017	2016	2015
Direkte afkast, pct. (1)*	4,5	4,7	5,1	5,4	5,5
Totalafkast, pct. (2) *	5,6	5,4	8,9	7,3	8,7
Egenkapitalforrentning, pct. (3)	5,6	5,4	9,1	7,5	8,6
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	781	767	709	172	161
Etageareal, m². (i 1.000 m²)	682	737	737	308	271
Udlejningsprocent ultimo (5)	88,2	86,4	90,2	95,8	94,7
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)	4,9	4,8	4,9	4,9	5,1
Bogført værdi, kr. pr. m². (7)	23.474	21.467	20.039	21.121	22.087
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	94	80	77	68	65

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

Definitioner af nøgletal

1. Resultat af ejendommenes drift i pct. af gennemsnitlig værdi af materielle anlægsaktiver (primært investeringsejendomme)
2. Resultat af ejendommenes drift inklusive værdireguleringer og avance ved salg af ejendomme i pct. af gennemsnitlig værdi af materielle anlægsaktiver (primært investeringsejendomme)
3. Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital
4. Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 0,25 procentpoints 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. Bogført værdi eksklusive udviklingsprojekter i forhold til samlede m² ultimo året.





Porteføljeoversigt

Kortet viser den danske del af porteføljen på 121 ejendomme, herunder Danske Shoppingcentre. TDC-ejendommene er ikke medtaget på kortet.

336 ejendomme i Danmark og 21 fonds- og ejendomsinvesteringer i udlandet

ATP Ejendomme er 100 pct. ejet af ATP og indgår som datterselskab i ATP-familien. Pr. 31. december 2019 udgør den samlede forvaltede portefølje for både ATP og ATP Ejendomme 49,6 mia. kr., hvor ATP Ejendommes andel er 16,6 mia. kr.

Vores samlede forvaltede portefølje af ejendomme er primært lokaliseret i Danmark og indeholder i alt 336 ejendomme, heraf 218 TDC-ejendomme. Et fælles karaktertræk for hovedparten af ejendommene er beliggenhed på gode, centrale adresser i større byer. Den danske del af porteføljen består primært af kontorlejemål, som opgjort på markedsværdien samlet set udgør 49 pct., dernæst følger detail (38 pct.), hoteller (4 pct.) og øvrige ejendomme (9 pct.).

Porteføljen i Danmark omfatter 17 shoppingcentre, som blev føjet til porteføljen i 2017 i et joint venture med Danica Pension under navnet Danske Shoppingcentre. Shoppingscentrene er placeret rundt om i Danmark og indeholder nogle af de største og bedst beliggende i landet.

De 218 TDC-ejendomme blev i 2007 og 2014 solgt af TDC som "sale and lease-back" til ATP og PFA samt ATP og Industriens Pension på 30-årige lejekontrakter. Hovedparten af ejendommene anvendes af TDC til deres primære forretningsaktiviteter (kontor, teknik, master med videre). Fra 1. januar 2020 administreres TDC-ejendommene af ATP Ejendomme.

Porteføljen rummer desuden mere end 300.000 m² byggeretter med en samlet projektøkonomi på mere end 5 mia. kr. Byggeretterne er beliggende i København og Aarhus og skal i fremtiden udvikles til boliger, hoteller og kontorer.

I udlandet består porteføljen af unoterede fondsinvesteringer i både EU og USA og direkte ejede ejendomme som kontorejendommen North Galaxy i Bruxelles, der blev føjet til porteføljen i 2014. I Bremen har vi investeret i Waterfront Shopping Center og i London i to hoteller ved St. Paul's og i Gracechurch Street. I Amsterdam har vi investeret i hotellet nhow Amsterdam RAI. Hotellet åbnede dørene for de første gæster i januar 2020. I 2017 investerede vi i hotellet Holiday Inn i München.

Det samlede totale antal kvadratmeter for alle ejendomme i Danmark og udlandet eksklusive fondsinvesteringerne udgør 1.684.000 m²,mens ATP Ejendommes portefølje rummer 682.000 m².

Årets resultat

Højdepunkter i ATP Ejendomme for året

- **Årets resultat udgør 880 mio. kr. mod 783 mio. kr. i 2018**
- **Ejendommenes totalafkast udgør 5,6 pct.**
- **Ejendommenes markedsværdi er opskrevet med 1,3 pct.**

Markedsudviklingen i 2019

Det danske marked for ejendomsinvesteringer oplever fortsat stor interesse fra inden- og udenlandske investorer. Den lave rente, et aftagende udbud og stor kapitalrigelighed har været med til at løfte priserne på ejendomsinvesteringer med relativt sikre cash flows, selvom risikoaversionen som følge af spekulationer om recessionsrisici er svagt stigende. I kontorsegmentet blev der sidst på året gennemført store transaktioner til lavere afkastniveauer end tidligere set.

Det lavere afkastniveau og de højere priser har medført, at sekundære markeder uden for de primære markeder i København og Aarhus fortsat har interesse fra institutionelle investorer.

Der har overordnet set været størst transaktionsvolumen inden for bolig- og kontorsegmentet. I boligsegmentet var der især høj aktivitet inden for nybyggeri. Betydelige stigninger i lejeniveauet i København har betydet nogen tomgang i boligsegmentet, særligt på større lejligheder, mens der er fortsat høj efterspørgsel efter mindre boliger. Den offentlige debat om §5.2 boliger har ligeledes skabt usikkerhed omkring dele af boligmarkedet.

På landsplan lå tomgangsprocenten for erhvervsejendomme stabilt i 2017 og 2018. Denne tendens er ikke fortsat gennem 2019, hvor der har været en stigende tomgang i alle segmenter. Tomgangen for kontorer er steget mindst. Overalt opleves fortsat en stigende efterspørgsel fra lejere efter mere fleksible lokaler, hvilket bidrager til at presse den ældre kontormasse – både på tomgang og husleje. Kontorlejen i København stiger således kun svagt – dog med forskelle afhængig af beliggenhed og kvalitet – og efterspørgslen efter meget store kontorlejemål er fortsat begrænset.

På de fleste udenlandske ejendomsmarkeder ses samme tendenser som i Danmark med stor efterspørgsel efter investeringsmuligheder i fast ejendom. Særligt har logistiksegmentet haft betydelig medvind i forhold til detailhandelsejendomme, hvor mange investorer er afventende som følge af konsekvenserne af den øgede e-handel.

ATP Koncernen

ATP Koncernens ejendomsportefølje i Danmark og udlandet forvaltes af ATP Ejendomme A/S og ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme A/S. En række af ejendommene ejes via konsortier. I porteføljen indgår indirekte investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA.

Ultimo 2019 udgør markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 49,6 mia. kr.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2019 92,2 pct. mod 91,8 pct. ultimo 2018.

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

Der vil være et øget fokus på gennemførelse af porteføljens udviklingsprojekter, både når det drejer sig om eksisterende ejendomme og udvikling af grundstykker.

Geografisk fokuseres der på Danmark samt stabile Eurolande.

Nye investeringer via ejendomsfonde er begrænset til særlige nichesegmenter, hvor der stilles krav om særlige managementkompetencer samt til segmenter, hvori der er foretaget væsentlige kapitalindskud, og hvor et direkte ejerskab vil stille store krav om interne ressourcer.

De væsentligste aktiviteter i 2019 omfatter

- Investering i AXA Logistics (ALEF), paneuropæiske logistikfonde for i alt 150 mio. EUR (committet)
- Købet af syv mindre danske erhvervsejendomme for i alt 211 mio. kr. udlejet til detailhandelsvirksomhed
- Salg af to investeringsejendomme i Storkøbenhavn for 153 mio. kr.
- Aflevering af Falkoner Scandic

Herudover er der i årets løb investeret 874 mio. kr. i opgraderinger og indretninger af Koncernens ejendomme.

Der er i årets løb analyseret et stort antal investeringsemner i såvel Danmark som udlandet. Analyserne har ikke resulteret i konkrete investeringer, da forudsætningerne og afkastforventningerne ikke matchede ATP's krav til langsigtede investeringer.

ATP Ejendomme A/S (Selskabet)

Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder erhvervsejendomme for 16,6 mia. kr. og udfører investeringsrådgivning og totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 82 ejendomme udgør ca. 682.000 m². Hertil kommer 3 udviklingsprojekter.

Udlejningsstatus

Udlejningsaktiviteten har været tilfredsstillende i 2019, både hvad angår nyudlejninger og fastholdelse af bestående kunder.

Årets resultat

Resultatet før skat for ATP Ejendomme A/S i 2019 blev 880 mio. kr. mod 783 mio. kr. i 2018.

Resultatet før værdireguleringer udgør 689 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede.

Resultatet i dattervirksomhederne Seniorbolig K/S, og Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S udgør 18 mio. kr.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift udgør 732 mio. kr., hvilket udgør en stigning på 11 mio. kr. i forhold til året før.

Indtægter ved administration
Indtægterne ved administration udgør 61 mio. kr. mod 58 mio. kr. i 2018.

Selskabet leverer investeringsrådgivning og totaladministration og 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 investeringsrådgivning i forhold til ATP's ejendomsfonde sker til en fast procentdel af fondenes markedsværdi.

Selskabet administrerer på markedsvilkår 9 ejendomme ejet i 2019 sammen med andre pensionskasser.

Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat eksklusive værdireguleringer) udgør 4,5 pct., hvilket er et fald på 0,2% i forhold til 2018.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 5,6 pct. i 2019, hvilket er stigning på 0,2 pct. i forhold til 2018.

Balancen

Ultimo 2019 udgør Selskabets aktiver 17.577 mio. kr. mod 16.442 mio. kr. ved udgangen af 2018. Heraf vedrører 16.590 mio. kr. Selskabets investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2019 16.200 mio. kr. mod 15.320 mio. kr. ultimo 2018.

Værdiansættelse

Selskabets ejendomme er samlet opskrevet med 200 mio. kr. Dette skyldes til dels nettoprisstigninger i lejeniveauerne, et faldende afkastkrav på kontorsegmentet i Aarhus samt flere større genudlejninger med positive værdiimplikationer.

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2019 udgør 4,9 pct. mod 4,8 pct. i 2018. Stigningen skyldes primært tilføjelsen af de 7 nye dagligvarebutikker til et startafkastkrav på ca. 6 pct..

Finansielle risici

Der henvises til note 15 for en beskrivelse af de risici, som påvirker Selskabet.

Påvirkning af det eksterne miljø

Ejendomme og byggeri påvirker det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

Måltal for kønssammensætning

Selskabet er omfattet af ATP Koncernens politik for mangfoldighed og de fastsatte måltal for kønssammensætning. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til ATP Koncernens lovpligtlige redegørelse for samfundsansvar 2019, som er tilgængelig på www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter.

Samfundsansvar

Selskabet arbejder aktivt med samfundsansvar ud fra en vision om at bidrage aktivt til at skabe et CO2-neutralt samfund og arbejde målrettet for FN's verdensmål. Alle tiltag er rettet mod fire strategiske mål:

- At skabe et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast på ejendomsmarkedet til vores ejere og dermed de danske pensionister
- At bidrage til en bæredygtig fremtid for os selv, vores børn, deres efterkommere og verdens natur, herunder FN's verdensmål
- At skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som opfylder kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og erhvervslejemål
- At fastholde og udvikle ATP Ejendomme som en attraktiv investerings- og samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

De nævnte mål bidrager til at reducere den langsigtede risiko for værditab på porteføljen.

Selskabet har i 2019 udviklet en selvstændig ESG-politik med fokus på de særlige forhold på ejendomsmarkedet. Hensigten er at sikre en stærkt forankret og fælles retning for ESG-indsatsen. ESG-politikken træder i kraft 6. januar 2020 og følger ATP's generelle ESG-politikker for samfundsansvar i investeringer, aktivt ejerskab og skat.

Politikken er suppleret af en række retningslinjer og målsætninger for indsatsen. En hovedmålsætning er at reducere energiforbruget pr. m^2 i porteføljen med 10-20 pct. i 2025 og med 30-40 pct. i 2040 i forhold til niveauet i 2018. I 2019 har Selskabet derfor arbejdet på at udarbejde en retvisende baseline for det gennemsnitlige energiforbrug pr. m^2 i porteføljen. Baselinen er etableret, men arbejdet fortsætter i 2020 med fokus på at udvide datagrundlaget med flere ejendomme og m^2.

En anden væsentlig målsætning er, at alle nybyggede ejendomme i Selskabets portefølje fra 2020 skal være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau. Ejendomme, som gennemgår større renoveringer, skal kunne føre til DGNB Sølv og gerne højere. Andre anerkendte certificeringer kan også anvendes. Certificering er en metode til målrettet at sikre, at bæredygtighed er tænkt ind i byggeriet, og at dokumentationen er valid.

Ved udgangen af 2019 havde Selskabet følgende certificerede ejendomme i porteføljen:

- Axel Towers, Axeltorv 2, 1609 København V (DGNB Sølv)
- Pier47, Langelinie Allé 47, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Turbinehuset, Adelgade 12,1304 København K (DGNB Guld)
- A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV (DGNB Sølv)
- FN Byen, Marmorvej 51, 2100 København Ø (LEED)
- Portland Towers, Göteborg Plads 1, 2150 København Ø (BREEAM)

Den overordnede ESG-indsats er forankret hos Selskabets chef for ESG. Peter Hebin Bruun tiltrådte den nyoprettede stilling i juni 2019. Foruden Selskabets årsrapport henvises der til ATP Koncernens tilgang til samfundsansvar i investeringer, som beskrevet på www.atp.dk/samfundsansvar/.

Som et led i arbejdet med samfundsansvar og bæredygtighed har Selskabet i 2019 fortsat sit engagement i Foreningen for

Byggeriets Samfundsansvar, som arbejder for at gøre bæredygtige løsninger, ordentlige arbejdsforhold, uddannelsesmuligheder og forretning til fundamentet for sund konkurrence i hele ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen. Selskabet er ligeledes fortsat repræsenteret i Green Building Council Denmark, som administrerer certificeringssystemet DGNB i Danmark.

I 2019 trådte Selskabet ind i Energispring, som er et partnerskab mellem store bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer, som samarbejder om at reducere energiforbruget i vores ejendomme. Energispring ledes af HOFOR, Teknik- og Miljøforvaltningen og København Ejendomme og Indkøb. Partnerskabet blev etableret i juni 2016.

Selskabet trådte i 2019 også ind i foreningen ProptechDenmark, som et led i indsatsen for at udvikle ny viden og styrke samarbejdet mellem etablerede virksomheder og iværksættere med fokus på teknologi, herunder ESG-relaterede løsninger. Medlemskabet bidrager til at styrke den store underskov af nye og innovative virksomheder, som udvikler løsninger til ejendomsbranchen.

Selskabet har i foråret 2019 igen indrapporteret til GRESB ("Global Real Estate Sustainability Benchmark"). Resultatet viser en tilbagegang i forhold til tidligere år, hvilket hovedsageligt skyldes begrænset adgang til data for porteføljen og manglende dokumentation for den hidtidige indsats. Selskabet har i andet halvår 2019 haft fokus på at styrke begge områder, og arbejdet fortsætter i 2020.

Forventninger til 2020

Der forventes fortsat en reduktion i transaktionsvolumen i 2020. De sidste par år har indikeret en sencyklus og øget risikoaversion på ejendomsinvesteringsmarkedet, men der er fortsat gennemført store transaktioner. Der har været en afmatning i markedet, hvilket forventes at fortsætte i 2020, hvorefter transaktionsvolumen forventes at ville stabilisere sig på et lavere niveau.

Efterspørgslen på erhvervsejendomme med lav risikoprofil forventes stadig at være stor på alle markeder, hvor købersiden primært udgøres af institutionelle og gearede investorer. I Danmark forventes også en fortsat betydelig interesse fra udenlandske investorer for investeringsejendomme inden for de fleste segmenter. Derfor forventes interessen for sekundære beliggenheder fortsat at være betydelig. Den høje efterspørgsel fra udenlandske investorer kan også i 2020 medføre marginalt faldende afkastkrav med deraf stigende ejendomsværdier. Det vil især være gældende for de mest attraktive ejendomme. Mange udenlandske investorer betragter med god grund investeringer i det danske marked som attraktive, blandt andet fordi lejepriserne historisk har været relativt stabile, samt på grund af tilliden til den stabile danske økonomi.

Lovgivning vedrørende §5.2 kan betyde faldende værdiansættelser og efterspørgsel på ældre boligudlejningsejendomme.

Selskabet vil i 2020 screene markederne i Danmark og udlandet for attraktive investeringsmuligheder inden for kontor-bolig- og logistiksegmentet med fokus på investeringer med stabile afkastprofiler og gode beliggenheder. Investeringer i hotelsegmentet er ligeledes en del af strategien.

Selskabet vil i højere grad end tidligere sætte fokus på gennemførelse af udviklingsprojekter i den nuværende portefølje, både når det drejer sig om eksisterende ejendomme og udvikling af grunde. Ligeledes vil der blive foretaget strategisk udvikling og tilpasning af shoppingcenterporteføljen.

Selskabet stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Især effekten af det stigende prisniveau er under skærpet overvejelse, og Selskabet vil have en forsigtig tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

Udlejningsmarkedet i Danmark forventes at være præget af efterspørgsel fra især mindre og mellemstore lejere, og omfanget af ledige udlejningsarealer både i kontor- og detailhandelssegmentet forventes at falde marginalt i 2020. Efterspørgslen på kontorlejemål vil især fokusere på moderne, effektive, fleksible og velbeliggende lejemål. Selskabet vil i 2020 fortsat fokusere på fastholdelse af kunder og genudlejning af opsagte kontorlejemål samt udlejning af udviklingsprojekter.

I 2020 forventer ATP Ejendomme A/S et resultat på niveau med 2019 før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg.

Året der gik 2019

01. FEBRUAR
Nicolai Ek Thiemann tiltræder som IT-driftschef

22. FEBRUAR
ATP Ejendomme indgår kontrakt med NCC om ombygning af Strandgade 7 på Christianshavn

10. MAJ
ATP Ejendomme fylder 25 år

13. MAJ
Teknik- og Miljøudvalget godkender startredegørelsen for udviklingen af FLSmidths ejendom og grund

29. MAJ
Rejsegilde på Zleep Hotel Copenhagen Arena i Ørestad

03. JUNI
Peter Hebin Bruun tiltræder i nyoprettet stilling som chef for ESG

14. JUNI
ATP Ejendomme og Scandic Hotels offentliggør samarbejde om nyt hotel på Nørreport Station

20. JUNI
Pier47 på Langelinie Allé i København udlejes til Danmarks Nationalbank fra 1. januar 2020

01. JULI
Ejendommene Hørkær 12 i Herlev og Brydehusvej 30 i Ballerup sælges til Wihlborgs A/S

07. AUGUST
Scandic Falkoner åbner

12. AUGUST
Anders Bang Skjødt tiltræder som afdelingschef i Projektafdelingen

19. AUGUST
Martine Cudrio Prince tiltræder som chefjurist

01. SEPTEMBER
Kenneth Olsson tiltræder som investeringsdirektør

01. SEPTEMBER
Bo Foged tiltræder som formand for bestyrelsen og Martin Dollaris Præstegaard tiltræder som medlem i bestyrelsen

02. SEPTEMBER
Friplejehjemmet Bavne Ager i Gilleleje overdrages til OK-Fonden

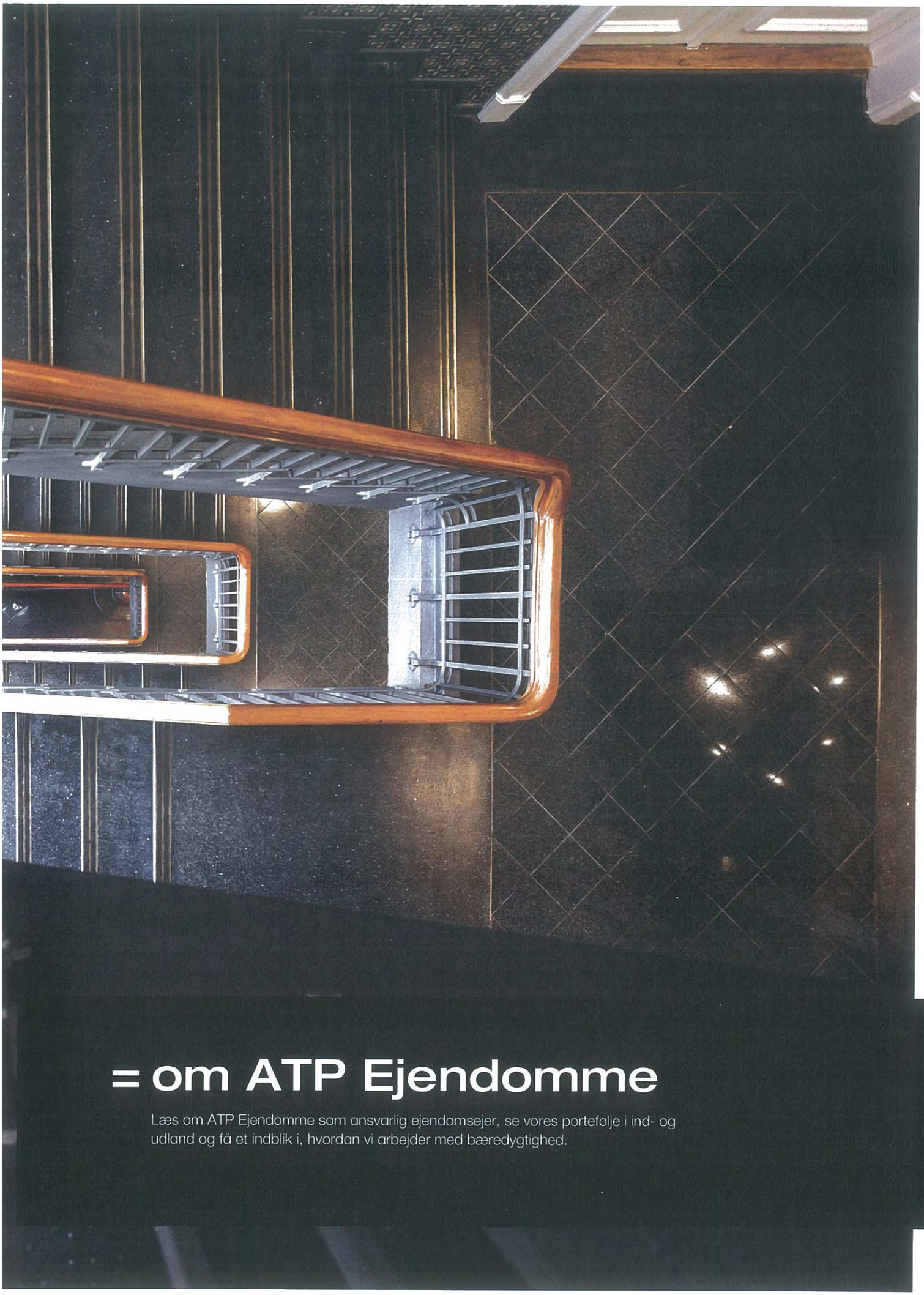
10. OKTOBER
Rejsegilde på boligbyggeriet Arenahaven i Ørestad

31. OKTOBER
Lokalplanen på projektet ved Vibenhus Runddel i København godkendes

06. NOVEMBER
Jørgen Høholt tiltræder som medlem i bestyrelsen

22. NOVEMBER
Kirsten Meyer tiltræder som afdelingschef for Kommunikation & Marketing

Det karakteristiske trappeløb i ejendommen Gothersgade 49 i indre København



= om ATP Ejendomme

Læs om ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer, se vores portefølje i ind- og udland og få et indblik i, hvordan vi arbejder med bæredygtighed.

ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer

Med Martin Vang Hansen i spidsen har ATP Ejendomme i 2019 begivet sig ud på en ny, spændende rejse mod en fælles fortælling om, hvem vi er, og hvad vi tilbyder vores kunder. Rejsen tager sit afsæt i ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer.

Hvad indebærer det, når vi siger, at ATP Ejendomme er en ansvarlig ejendomsejer, og hvilken betydning har det for vores kunder og samfundet generelt? Som grundstenen i den fælles forståelse har det været essentielt at få det defineret nærmere, for i ordene ligger et ansvar om at skabe værdi i en bredere forstand.

Vores kernefortælling

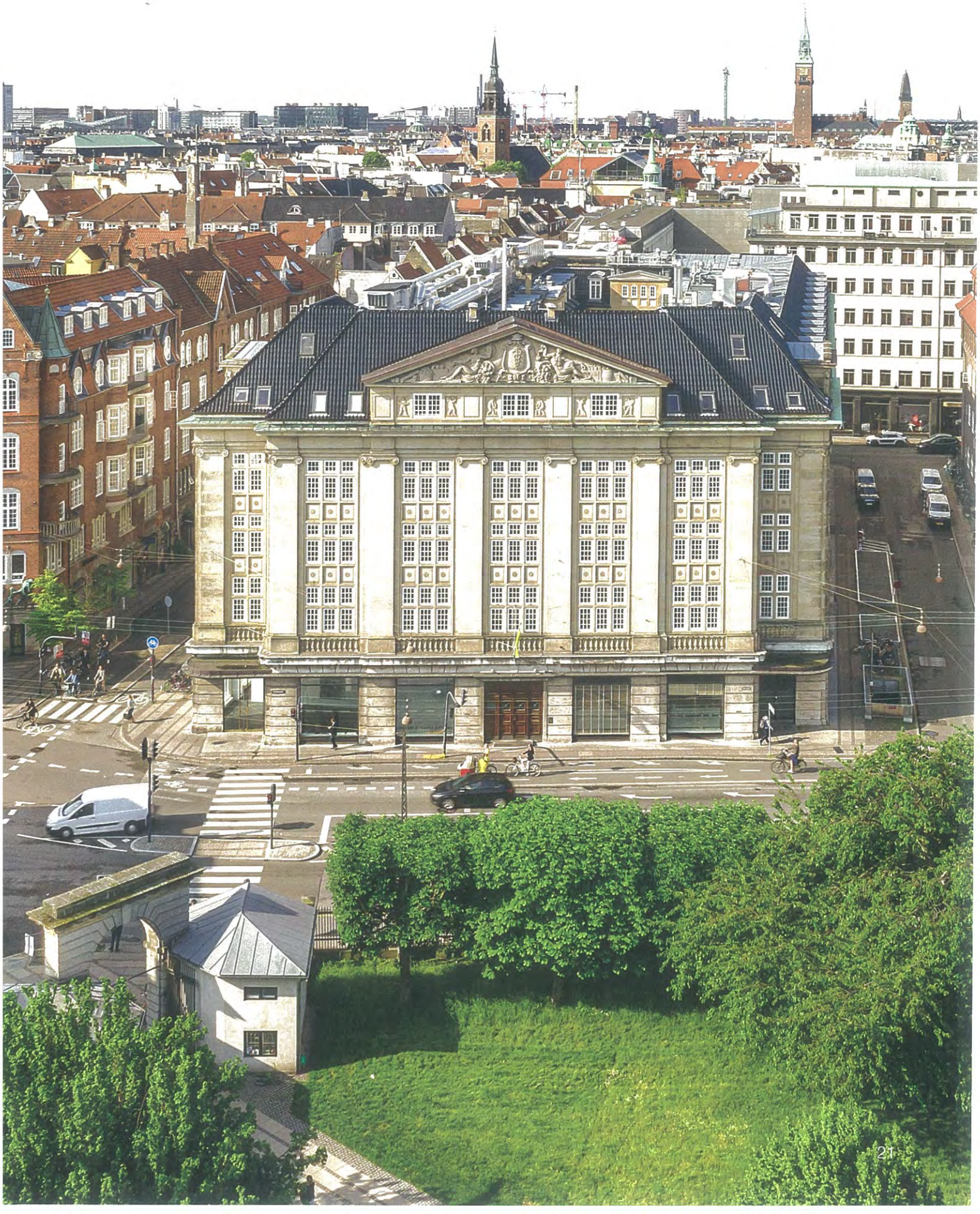
ATP Ejendomme er – som datterselskab af ATP – sat i verden for at skabe afkast til danskerne. Vi har et vigtigt samfundsansvar. Vores forretning skal ikke alene give plus på danskernes pensionskonto, den skal også bidrage positivt til det samfund, vi er en del af. Derfor vil vi være med til at sætte nye standarder for bæredygtighed og for det gode arbejdsmiljø. På den måde investerer vi ikke bare i ejendomme. Vi investerer i kommende generationer.

I ATP Ejendomme vender vi blikket mod den verden, vi lever i, og den udvikling, vi alle er en del af. Verden omkring os forandrer sig konstant og kræver, at vi hele tiden er nysgerrige og arbejder for at finde løsninger, der er med til at løfte vores kunder ind i fremtiden.

Vi ejer, drifter og udvikler nogle af de smukkeste ejendomme i Danmark, men vi ved, at det kræver mere end blot mursten og beliggenhed at skabe rum til fremtidens virksomheder, ideer og liv. Derfor stiller vi vores kompetencer til rådighed for vores kunder i én sammenhængende løsning – de får den fulde pakke, mens vi tager det fulde ansvar.

Ord der forpligter

Vi har sat ord på, hvad det vil sige at være en ansvarlig ejendomsejer, men det betyder ikke, at rejsen er slut. Tværtimod. Hver dag ligger der en forpligtelse i at være og agere som en ansvarlig ejendomsejer, og der ligger et fælles ansvar hos hver enkelt i ATP Ejendomme for at skabe værdi. For vores kunder, deres forretning, og i sidste ende for os alle sammen. ■



Bæredygtige ejendomme

Hvis vi ikke aktivt ændrer vores adfærd i en mere bæredygtig retning, vil vores forbrug af energi og andre ressourcer dramatisk forandre både vores og fremtidige generationers liv.

Måden vi bygger, driver og bruger ejendomme spiller i den sammenhæng en afgørende rolle.

Ejendomme og byggeri står for ca. 40 pct. af vores samlede energiforbrug i Danmark og for ca. 40 pct. af den samlede CO2-udledning på verdensplan. Ejendomme påvirker desuden vores sundhed og trivsel direkte i hverdagen, eftersom vi på vores breddegrader bruger op mod 90 pct. af vores tid indendørs.

I ATP Ejendomme har vi derfor tænkt bæredygtighed direkte ind i alle vores forretningsprocesser.

Vores vision for bæredygtige ejendomme er at bidrage aktivt til at skabe et CO2-neutralt samfund og arbejde målrettet for FN's verdensmål. Med bæredygtighed arbejder vi mod fire overordnede, strategiske mål:

- Vi skal skabe et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast på ejendomsmarkedet til vores ejere og dermed de danske pensionister
- Vi skal bidrage til en bæredygtig fremtid for os selv, vores børn, deres efterkommere og verdens natur, herunder FN's verdensmål
- Vi skal skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som møder kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og virksomheder
- Vi skal fastholde og udvikle ATP Ejendomme som en attraktiv investerings- og samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

Vores arbejde med bæredygtige ejendomme rummer både et samfundsmæssigt og et stabilt kommercielt sigte. Bæredygtighed og langsigtet forretning går hos os hånd i hånd.

Vores vision og strategiske målsætninger har vi omsat til en række konkrete delmål og indsatser, som dels har et langsigtet perspektiv, dels er retningsgivende for vores arbejde med bæredygtighed i dagligdagen.

FN'S VERDENSMÅL I ATP EJENDOMME

Byggeri og ejendomsdrift påvirker en bred vifte af verdensmålene. For ATP Ejendomme er verdensmålene både et værktøj til at stille skarpt på specifikke områder i udviklingen af vores ejendomme og til at vise, hvordan vi understøtter en bæredygtig samfundsudvikling.

Vi bakker op om alle 17 verdensmål, men har valgt at lægge særlig vægt på mål **nummer 3, 11, 12 og 13.** Vi har vurderet, at det er i forhold til de fire mål, vi mest direkte kan gøre en positiv forskel. Vi vil løbende demonstrere effekten af vores bidrag med data og eksempler fra porteføljen.

Bæredygtighed er en vigtig forudsætning for, at vi kan tiltrække og fastholde vores kunder og dermed sikre den langsigtede værditilvækst i vores portefølje. Samtidig ønsker vi at bidrage til udviklingen af et bæredygtigt samfund.

Martin Vang Hansen,
adm. direktør i ATP Ejendomme

Indsatser og verdensmål

Ansvarlige samarbejdspartnere

Vi samarbejder med eksterne partnere på mange forskellige typer af opgaver, og vi lægger stor vægt på, at de driver deres forretning på ansvarlig vis. De skal blandt andet medvirke til at identificere og imødegå risici såsom svindel, korruption og karteldannelse. De må heller ikke bevidst og i gentagne tilfælde være involveret i kritisable forhold såsom anvendelse af ulovlig arbejdskraft, overtrædelse af miljølovgivning eller andre gældende love.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

Sikkerhed på arbejdspladsen

Når vi bygger og vedligeholder ejendomme har vi fokus på, at det sker på et sundt og sikkert grundlag. I tillæg til arbejdsmiljøloven stiller vi blandt andet krav om, at alle leverandører forpligter sig til at arbejde aktivt for at undgå arbejdsskader og dårlig trivsel på arbejdspladsen. Både hos egne medarbejdere og hos underleverandører. Gentagne tilfælde af mangelfuld sikkerhed får konsekvenser for det fremtidige samarbejde med den pågældende leverandører.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

Genbrug af materialer

I forbindelse med alle større projekter skal vi vurdere og dokumentere potentialet for genbrug af materialer. For eksempel ved at anvende genbrugsmaterialer i vores byggerier eller ved at muliggøre andres genbrug af materialer fra vores projekter.

Målet er at opbygge kompetence til i videst muligt omfang at genbruge materialer under hensyntagen til det tilgængelige materiales kvalitet, mængde og omkostningen ved genanvendelse.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

Vi vil reducere energiforbruget pr. m² i vores ejendomsportefølje med 10-20 pct. i 2025 og med 30-40 pct. i 2040 i forhold til niveauet i 2018.

Peter Hebin Bruun, chef for ESG i ATP Ejendomme

Se vores samlede ESG-politik på www.atp-ejendomme.dk

Bæredygtighedscertificering

Certificering af bæredygtighed i ejendomme sikrer, at den enkelte ejendom lever op til en række nøje specificerede kriterier, som tilsammen skaber en mere bæredygtig ejendom. Herunder at der er truffet bæredygtige valg i processen, og at dokumentationen er i orden.

Alle nybyggede ejendomme i vores portefølje skal fra 2020 være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau. Ejendomme, som gennemgår større renoveringer, skal kunne føre til DGNB Sølv og gerne højere. Andre anerkendte certificeringer kan også anvendes.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

Reduktion af energiforbrug

Vi vil bidrage aktivt til at skabe et CO2-neutralt samfund og til at nå målsætningerne i Paris-aftalen ved at reducere energiforbruget pr. m² i vores ejendomsportefølje med 10-20 pct. i 2025 og med 30-40 pct. i 2040 i forhold til niveauet i 2018.

Forbruget af fjernvarme i vores portefølje lå i 2018 på ca. 80 kWh pr. m². Elforbruget lå i 2018 på ca. 20 kWh pr. m² for fællesarealerne i flerbrugerejendomme og på ca. 87 kWh pr. m² for det samlede areal i domicilejendomme*.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

Vedvarende energi og fjernkøling

I byggeprojekter og den løbende udvikling af vores ejendomme vurderer vi muligheden for egenproduktion af vedvarende energi såsom solceller og jordvarme. Hvor det er muligt og relevant, prioriterer vi også anvendelsen af fjernkøling. Kravet til begge dele er en sund totaløkonomi.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

Indeklima i dialog med vores kunder

Når vi udvikler ejendomme lægger vi stor vægt på et godt indeklima og sundhed for brugerne.

Vores mål er at udvikle vores ejendomme, så de aktivt understøtter et sundt indeklima, der som minimum lever op til standarderne fra Statens Byggeforskningsinstitut. Vi finder det rigtige niveau i samarbejde med vores kunder – i forhold til individuelle behov og ejendommens funktion. Muligheden af at anvende sensorer og anden tilgængelig teknologi til løbende overvågning og optimering af indeklimaet indgår i dialogen.

Indsatsen bidrager til verdensmål:

***I ATP Ejendomme bruger vi aktiv energistyring, og arbejder løbende på at udvide datadækningen i vores portefølje. De nævnte gennemsnitstal er baseret på et repræsentativt udsnit af vores portefølje og på data for mere end 1 million m².**

= medarbejderportrætter

Læs om, hvordan det er at arbejde i ATP Ejendomme, når tre medarbejdere sætter ord på deres dagligdag, og hvordan de samarbejder med vores kunder på tværs af organisationen.

Susanne Joseph Schou udvikler og optimerer porteføljen

Som projektudviklingsdirektør står Susanne Joseph Schou i spidsen for udviklingen af ATP Ejendommes portefølje. Det gør hun blandt andet ved at vurdere nye indkøbsmuligheder, men i høj grad også ved at optimere eksisterende ejendomme for at skabe yderligere værdi – både for kunderne og i ATP Ejendommes portefølje.

Susanne Joseph Schou kom til ATP Ejendomme for knap fem år siden, da hun blev ansat som projektudviklingschef på den netop afsluttede ombygning af Falkoner Centret på indre Frederiksberg. Gennem årene er det blevet til mange projekter for hende – både nye byggerier, men også udvikling af den eksisterende portefølje, og listen ser ud til at vokse.

"Scandic Falkoner var ATP Ejendommes første store udviklingsprojekt, og jeg blev ansat som organisationens første projektudviklingschef. I dag sidder vi tre med samme funktion som mig og har planer om at rekruttere flere. Vi har både flere og større projekter i støbeskeen, og det kræver, at vi opruster organisatorisk," fortæller Susanne Joseph Schou, der i dag har titel af projektudviklingsdirektør i ATP Ejendommes investeringsafdeling.

Værdiskabelse både for kunderne og ATP Ejendomme

ATP Ejendomme har nemlig i høj grad aktivitet i bygge- og udviklingsprojekterne, og som projektudviklingsdirektør rammer det direkte inden for hendes arbejdsområde.

"Jeg varetager den kommercielle udvikling af ejendommene fra start til slut. Blandt andet vurderer jeg nye udviklingsmuligheder, forhandler med kunder og myndigheder og sidder med om bordet til den indledende brainstorming sammen med arkitekt og ingeniør. Derudover har jeg, i tæt samarbejde med kollegerne i Byggeteknisk Ejendomsudvikling, løbende dialog med størstedelen af de involverede parter i alle projektets faser," fortæller hun og fortsætter, "som projektudviklingsdirektør fungerer jeg også som sparringspartner for kunden, hvor vi i tæt samarbejde finder de rigtige løsninger – for kunden, men også for ATP Ejendomme. Jeg varetager dialogen og forhandlingerne med kunden og er med, når projektet efter ombygning eller nyopførelse overdrages til kunden."

En stor del af Susanne Joseph Schou arbejde handler også om at kigge ind i udvikling og optimering af den eksisterende portefølje – ikke mindst for at tilpasse ejendommene til ændrende markedstendenser.

"Vi har en god og solid ejendomsportefølje med mange udviklingsmuligheder, så her handler det om at tænke vores ejendomme lidt anderledes og udvikle nye koncepter for at være klar til at imødekomme det, markedet efterspørger, og på den måde være med til at skabe yderligere værdi – både for vores kunder og i vores portefølje," forklarer hun.

Synlige resultater

De mange projekter, som Susanne Joseph Schou er med til at føre ud i livet, viser sig flere steder i og omkring København. Ud over Scandic Falkoner arbejder hun blandt andet på den igangværende ombygning af det kommende hotel på Nørreport Station og det kommende hotel på Strandgade 7 i København.

"Det er fantastisk, at jeg kan se synlige resultater af det, jeg laver. At se ejendommene i drift og få hele projektet til at lykkes i fællesskab med både interne og eksterne parter," fortæller hun og fortsætter, "byggeprojekter er en lang proces og kræver mange forhandlinger, men her handler det om at finde vejen og kompromiserne, der gør, at alle parter kan se sig ind i løsningerne, så samarbejdet bliver godt og sker i en god og positiv ånd, også selv om parterne sidder på hver sin side af bordet."

Og samarbejdet er noget af det, som Susanne Joseph Schou i høj grad værdsætter, når hun arbejder på et projekt, og alle organisationens kompetencer kommer i spil.

"En af ATP Ejendommes styrker er, at vi har alle kompetencer in-house. Det giver et bredt samarbejde internt og gør, at vi både har midlerne og muskerne til at eksekvere, når den rigtige business case byder sig," afslutter hun.

SUSANNE JOSEPH SCHOU
PROJEKTUDVIKLINGSDIREKTØR

JAKOB KRISTJÁNSSON
DRIFTSLEDER

THOMAS HVORUP HEIER
DRIFTSLEDER

Thomas Hvorup Heier og Jakob Kristjánsson sikrer optimal drift af ejendommene

Når Thomas Hvorup Heier og Jakob Kristjánsson møder ind på arbejde, er de drevet af at skabe gode kundeoplevelser. Som driftsledere er det nemlig deres fornemmeste opgave at sørge for, at ejendommene bliver driftet optimalt til glæde for de kunder, som hver dag går på arbejde i dem.

Thomas Hvorup Heier og Jakob Kristjánsson er begge driftsledere i ATP Ejendomme. I tæt samarbejde med deres teams af forvaltere og inspektører har de ansvaret for at sikre optimale og stabile driftsmæssige forhold for kunderne i ejendommene. De varetager derfor en bred pallette af opgaver – lige fra byggesager og kundemøder til gennemgang af driftsbudgetter og porteføljens tekniske overvågning, ligesom de fungerer som sparringspartnere for deres medarbejdere og sikrer, at de har de rette redskaber til at opretholde en effektiv drift af ejendommene.

"Jeg nyder, at jeg kan bruge min tekniske erfaring og kunnen til at støtte og sparre med mit team, og at vi sammen kan løse komplekse, tekniske udfordringer," fortæller Jakob Kristjánsson.

De to teams, som Thomas Hvorup Heier og Jakob Kristjánsson står i spidsen for, består af inspektører, der alle har deres daglige gang ude på ejendommene. Her holder de blandt andet opsyn med de fysiske rammer og sikrer, at teknikken fungerer, som den skal, ligesom de varetager en stor del af den daglige kontakt med kunderne og får en fornemmelse af deres trivsel, når de møder dem i deres lejemål.

"Vi har et fælles mål om at skabe gode rammer for vores kunder, og det kræver, at vi afsøger deres skiftende behov og så vidt muligt formår at tilpasse driften herefter, så ejendommene og deres respektive lejemål bedst muligt matcher deres hverdag og forretning," fortæller Thomas Hvorup Heier, og Jakob Kristjánsson supplerer: "I driftsafdelingen handler det om kunderne, da det er dem, der skaber vores hverdag," siger han.

To teams, én agenda

At den daglige drift af de mange ejendomme i og omkring København varetages af to teams, skyldes blandt andet ejendommenes forskellighed i lejersammensætning, tekniske kompleksitet og ikke mindst geografi. De to driftsledere gør dog en dyd ud af at sikre en ensartethed i deres to teams, så kunderne får den samme oplevelse, uanset hvilket team der er tilknyttet deres lejemål.

"Vi bruger hinanden som sparringspartnere og afstemmer blandt andet konkrete sager og projekter," fortæller Jakob Kristjánsson og tilføjer, at de koordinerer indhold forud for deres teammøder, hvor der altid er to faste punkter på agendaen – synlighed og 'det lille ekstra'.

"Det er vigtigt, at vi er til stede på ejendommene og er synlige over for vores kunder. Vi har et tillidsforhold til vores kunder, og det kræver, at de mærker, at vi er der, og det gør vi blandt andet gennem vores tilstedeværelse på ejendommene. Og så gør vi altid det lille ekstra – vi skal være der og så lidt til," siger Jakob Kristjánsson afslutningsvist.

Maria Viktoria Hinsby bruger data og samarbejde til at belyse risici i porteføljen

I tæt samarbejde med kolleger i ATP Koncernen går Maria Viktoria Hinsby i spidsen for at udarbejde analyser, der kan mindske et finansielt tab og ruste ATP Ejendomme til fremtiden. Det gør hun gennem værdiansættelser og risikovurderinger – både af nye investeringer og den eksisterende portefølje.

Som Senior Risk Manager har Maria Viktoria Hinsbys funktion to ben. I det ene ben værdiansætter hun ejendomme, som ATP Ejendomme selv administrerer, og i det andet risikovurderer hun nye investeringer og ejendomme i den eksisterende portefølje. I sit arbejde kommer hun derfor hele porteføljen rundt, og kender allerede de mange ejendomme særdeles godt – til trods for, at hun blot har været ansat i 10 måneder.

værdiansættelserne. Dog henter hun også sparring uden for kontoret i Gothersgade – hun har nemlig et tæt samarbejde med afdelingen for Risk & Valuation i ATP i Hillerød.

"ATP's Risk & Valuation-team håndterer risikovurdering af alle Koncernens aktiver, hvorfor jeg har et tæt og værdifuldt samarbejde med dem omkring, hvordan ATP Ejendommes investeringer bidrager bedst muligt til den samlede porteføljestrategi og i sidste ende afkastet," fortæller hun.

> **Det skaber en rigtig god dynamik i hverdagen, når vi samarbejder og hver især bidrager med vores mange forskelligartede kompetencer.**

"Jeg har netop afsluttet værdiansættelsen af de ejendomme, som vi selv administrerer, hvilket kræver, at jeg er helt nede i detaljen på hver enkelt ejendom. Det indebærer et tæt samarbejde med den øvrige organisation, hvor blandt andet driftsafdelingen giver mig indblik i, hvad der forventes af vedligehold på en ejendom, og vores Asset Managers giver status på udlejningssiden og viden omkring seneste markedstendenser," fortæller Maria Viktoria Hinsby og fortsætter: "I mit arbejde mærker jeg i høj grad de mange forskellige fagligheder, som vi har i ATP Ejendomme. Det skaber en rigtig god dynamik i hverdagen, når vi samarbejder og hver især bidrager med vores mange forskelligartede kompetencer."

Og samarbejde er noget af det, der fylder rigtig meget i Maria Viktoria Hinsbys arbejde, når hun trækker på viden og kompetencer fra sine kolleger for at få tænkt alle aspekter ind i

Det store billede

Snakken om ATP og samarbejdet om afkastet giver også anledning til at hæve blikket og bevæge os lidt op over de mange værdiansættelser og risikovurderinger, som Maria Viktoria Hinsby er ansvarlig for. Foruden hendes arbejdsopgaver var der nemlig også en anden og meget essentiel grund til, at hun tilbage i starten af 2019 valgte at søge stillingen hos ATP Ejendomme.

"Som person er jeg meget værdibaseret, og det betyder derfor meget for mig, at jeg i mit arbejde hos ATP Ejendomme bidrager til en større sag, og at mit arbejde giver noget tilbage til samfundet," siger hun afslutningsvist.

MARIA VIKTORIA HINSBY
SENIOR RISK MANAGER

Det imponerende atrium i Pier47 på Langelinie Allé i København

= kundeportrætter

Mød et udvalg af vores kunder, når de fortæller om deres oplevelser med ATP Ejendomme som ejendomsejer, og hvordan deres lejemål understøtter deres kerneforretning.

Feedback fra kunderne

Som aktiv ejendomsejer ønsker ATP Ejendomme at være tæt på kunderne. Derfor gennemfører vi blandt andet en årlig kundeundersøgelse med det formål at sikre opdateret viden om vores kunders behov, så vi er i stand til at skabe endnu større tilfredshed med vores ejendomme og tilhørende services.

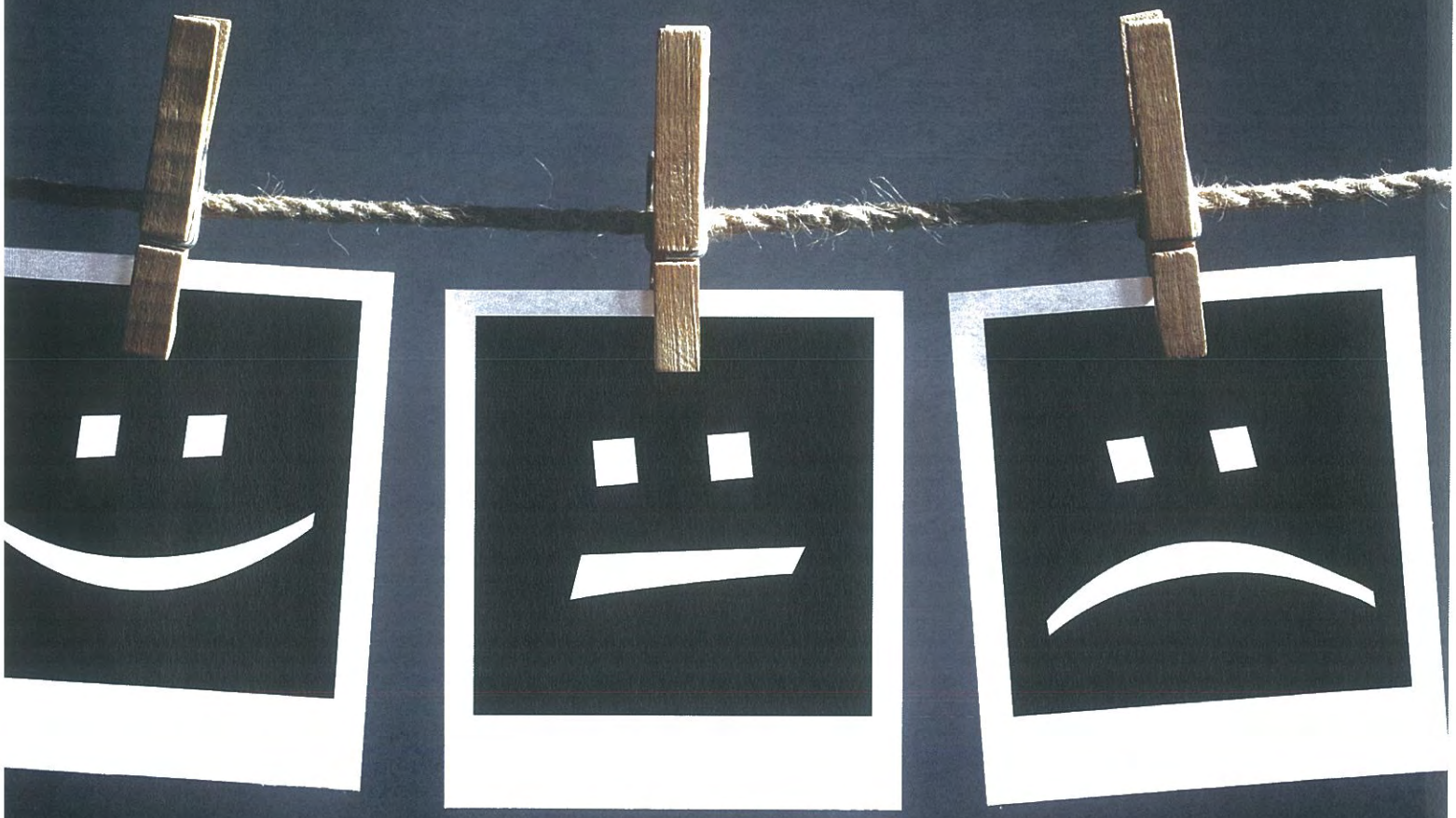
I efteråret 2019 kom resultaterne af årets kundeundersøgelse, hvor kunder fra alle ejendomssegmenter fik mulighed for at give os feedback på en bred vifte af områder.

Vi fik ros på mange punkter. Eksempelvis er kunderne godt tilfredse med muligheden for at tilpasse lejemålets fysiske rammer, så ejendommen lever op til den forventede kvalitet og deres aktuelle behov. Kunderne er også tilfredse med ejendommenes beliggenhed, herunder ikke mindst den nemme adgang til offentlig transport. Og så viste undersøgelsen, at kunderne sætter stor pris på samarbejdet med ATP Ejendommes medarbejdere, som karakteriseres som både fagligt kompetente og nemme at komme i kontakt med.

Resultatet er tilfredsstillende, men kundeundersøgelsen viste også områder, hvor vi med fordel kan forbedre os. Eksempelvis skal vi arbejde på at optimere processerne ved til- og fraflytning, og vi skal være tydeligere i vores rådgivning og leverancer i forhold til indretning og optimering af kundernes lejemål.

Vi har allerede taget feedbacken til os og er blevet opmærksomme på en række områder, hvor vi skal sætte målrettet ind for at styrke kundeoplevelsen, blandt andet de ovenfor nævnte. I efteråret 2020 gentager vi kundeundersøgelsen for at måle på effekten af vores indsatser og for at se, om der er nye områder, som vi skal forbedre os indenfor.

Læs mere om vores spændende kunder på de næste sider.



Derfor rettede Gorrissen Federspiel blikket mod Axeltorv

På Axeltorv i København knejser de fem tårne under navnet Axel Towers. 14.000 m² af ejendommens i alt 17.500 kontorkvadratmetre er udlejet til advokatfirmaet Gorrissen Federspiel, og partner Niels Heering har, i tæt dialog og samarbejde med ATP Ejendomme og Lundgaard & Tranberg Arkitekter, været med hele vejen – fra de indledende drøftelser af Axel Towers' form og placering på torvet til valget af materialer og indretning.

Interviewet med Niels Heering tager sin begyndelse med et tilbageblik på tiden, hvor Gorrissen Federspiel boede i Dagmarhus på H.C. Andersens Boulevard i København. I 2011 begyndte det at knibe med pladsen – særligt efterspørgslen på mødelokaler var udfordrende, og Gorrissen Federspiel var derfor gået i dialog med ejeren om en udbygning af ejendommen.

"Vi var ret langt i dialogen med Københavns Kommune, og tilladelsen til en udbygning var faktisk også givet, men udsigten til larm og de mange flytninger fra én etage til en anden over de næste tre år gjorde, at vi måtte skrinlægge planerne og finde en anden løsning", fortæller Niels Heering og fortsætter, "heldigvis åbnede der sig hurtigt på Axeltorv en ny mulighed via Ejendomsselskabet Norden, og da de tre pensionsselskaber ATP, Industriens Pension og PFA Pension, gik ind som investorer, blev der bundet en sløjfe om en aftale".

Ønskerne og lysten til at skabe voksede frem

Med aftalen på plads begyndte Gorrissen Federspiel, ATP Ejendomme og Lundgaard & Tranberg Arkitekter at vende tanker, ønsker og ideer til den nye ejendom. Et ønske, som stod højt på Gorrissen Federspiels liste, var, at husets gæster skulle have det godt. Derfor skulle mødelokalerne ligge øverst og have den bedste udsigt, men også medarbejdernes velbefindende skulle prioriteres. Derfor blev alle arbejdspladser placeret rundt i facaden.

"Jeg har rejst meget i verden og set, hvordan der bliver bygget bredt i forhold til grundens størrelse. Mange medarbejdere har derfor siddepladser ind mod en atriumgård med glastag og brugt lys. Det ønskede vi ikke. Udsyn er en af vores kerneværdier, og derfor skulle alle medarbejdere have en siddeplads ved vinduet og muligheden for at kigge ud. Det betød også, at arkitekten, i stedet for at tegne en lige streg valgte en buet, så facaden blev længere, og der blev skabt plads til alle medarbejderne. Med arkitektens hjælp blev buerne sidenhen til tårne, og en geometri var skabt", siger Niels Heering.

Af andre ønsker, der stod højt på listen, var et sundt indeklima og en god akustik i hele huset.

"I auditoriet, som i dag benyttes til mange forskellige arrangementer, og som er opbygget i amfiteater-stil, er akustikken til eksempel så god, at der ikke er behov for en mikrofon," siger han.

Gorrissen Federspiel har også selv stået for indretningen. Her var ledestjernen ikke lange hvide kontorgange, men en mere loungeagtig indretning i café latte-farve.

"Her er hjemligt og rart på den gode måde. Vi bor i et landmark og en unik ejendom. Det mærker vi på den store interesse, tilkendegivelserne og de adskillige "wow" fra gæster, klienter og de mange med kunstnerisk åre eller arkitektonisk interesse, der kigger ind i receptionen og spørger til en rundvisning på etagerne", afslutter Niels Heering.

FN Byen – en verdenshub i Københavns Nordhavn

Samtalen med Nete Steenstrup Braad fra Bygningsstyrelsen og Jørgen Brisson fra Udenrigsministeriet finder sted i FN Byen, på et kontor yderst i én af ejendommens otte fingre med udsigt til havnen. Begge er sat i stævne for at sætte flere ord på anvendelsen af FN's stjerneformede ejendom på Marmormolen og det formål, den tjener.

Nete Steenstrup Braad indleder med en præcisering af relationen mellem ejer, Bygningsstyrelsen, Udenrigsministeriet og FN:

"Hvor ATP Ejendomme, sammen med PensionDanmark og By & Havn, ejer FN Byen, er Bygningsstyrelsen kontraktspart og har stillet ejendommen til rådighed for Udenrigsministeriet, som har en aftale med FN's organisationer om brugen af lokalerne i ejendommen. Det er her, de udfolder deres aktiviteter".

Jørgen Brisson uddyber: "FN Byen huser i dag 11 FN-organisationer, og for et par måneder siden flyttede også Verdensbanken ind. FN Byen har tiltrukket mange brugere og er en bragende succes. Det har derfor været nødvendigt at udvide kapaciteten og få tilbygget tre fingre, så der i dag er otte fingre og plads til 1.700 mennesker. Vi har også en ny og bredere bro på tegnebrættet, så det om et år bliver nemmere at komme igennem slusen og ind på FN-grunden, idet den udvides med en ekstra linje til sikkerhedskontrol af bagage".

En smeltedigel af mennesker og kulturer med opfyldelse af de 17 verdensmål for øje

Der findes intet mindre end 106 nationaliteter i FN Byen. Engelsk er hovedsproget, men også mange andre sprog er repræsen-

teret. Fællestrækkene for de mange FN-organisationer er, at størstedelen beskæftiger sig med logistik og indkøb og deler én fælles dagsorden – nemlig at opfylde de 17 verdensmål inden 2030.

"I FN Byen er der samlet meget viden, hvilket giver sparring og læring på tværs. Det var også én af grundene til, at FN Byen i sin tid blev bygget. Tidligere lå FN spredt ud på flere tilfældige placeringer i København, men med et fælles FN på én lokation kunne vi slå kræfterne og ressourcerne sammen og være fælles om at løse tværfaglige opgaver", fortæller Jørgen Brisson.

Særligt for FN Byen er også, at den er LEED-certificeret med platin og har modtaget EU-Kommissionens Green Building Award for nye bygninger.

Nete Steenstrup Braad fortæller: "Da ejendommen skulle opføres, var det et væsentligt krav at tænke bæredygtighed og certificering ind".

"Det betyder, at vi har et lavt energiforbrug og et særdeles godt indeklima – faktisk er luften bedre inde end ude", som Jørgen Brisson udtrykker det, "og ejendommen indeholder en række måle- og styringsværktøjer. Hver person kan til eksempel selv regulere ventilationen, og skodderne går automatisk for, når solen står direkte på".

FN Byen er på mange måder en unik tilføjelse til Danmarks hovedstad. Den er strukturel og formfuldendt, særligt når den betragtes fra luften, hvor stjerneformen virkelig kommer til sin ret, og nysgerrigheden i forhold til ejendommen mærkes også på de mange mennesker, som dagligt gæster ejendommen. FN Byen rummer nemlig også tre auditorier til konferencer med plads til 400-500 mennesker, ligesom mange skolebørn, NGO'er og andre interesserede gæster FN Byen året rundt. ■

Samarbejde skaber unikke hotelkoncepter i København

Rundt om i det københavnske bybillede skyder hoteller under hoteloperatøren Scandic Hotels frem. I august åbnede Scandic Falkoner på Frederiksberg, og på hjørnet ved Nørreport Station er knap 5.000 m² under ombygning fra kontor til hotel. Begge ejendomme er ejet af ATP Ejendomme, og med samarbejdet mellem ejer og operatør får ejendommene nyt liv, ligesom de differentierede hotelkoncepter tilføjer nye dimensioner til Scandic Hotels' portefølje og København.

Med det nyligt åbnede Scandic Falkoner i hjertet af Frederiksberg og det kommende hotel ved Nørreport Station kan Scandic Hotels tilføje endnu to københavnerhoteller til listen. Som Danmarks største hoteloperatør ønsker de at favne et bredt kundesegment, hvilket kræver hoteller med centrale og unikke beliggenheder, men også samarbejde med ejendomsejere, der er villige til at skabe langsigtede løsninger med de helt rigtige koncepter.

"For os betyder det meget, at ATP Ejendomme er en langsigtet ejer. Med det udgangspunkt har vi en fælles interesse i at skabe et godt projekt og et vellykket samarbejde, som skal vare de næste mange år. De langsigtede investeringer, som både Scandic Falkoner og hotellet på Nørreport Station er, er ganske tillidsvækkende. Som koncern arbejder vi meget med tillid, og det føler vi i høj grad i samarbejdet med ATP Ejendomme," si-

ger Søren Faerber, der er administrerende direktør for Scandic Hotels i Danmark og tilføjer "vi skal skabe en masse fantastiske kundeoplevelser, og det kræver, at udgangspunktet og basen er på plads i den ejendom, som vi flytter ind i".

To nye koncepter til hotelporteføljen

De to ejendomme på henholdsvis Falkoner Allé og Nørreport Station er meget forskellige og indbyder således også til forskellige koncepter. Scandic Falkoner rummer både overnatningsmuligheder, madoplevelser, konferencefaciliteter og koncertsal og er indrettet med stor respekt for ejendommens historie, hvilket viser sig i hele hotellets storyline lige fra indretning og uniformer til menukort. På Nørreport Station bliver konceptet derimod mere enkelt. Med knap så mange kvadratmeter og blot 100 værelser bliver det nye hotel kædens mindste i København og kommer primært til at henvende sig til individuelt rejsende på for eksempel korte getaways i storbyen, eller dem, der ønsker at nyde den flotte udsigt fra hotellets skybar.

"Begge ejendomme tilføjer noget nyt til vores portefølje og giver muligheden for at vise forskellige sider af os som hoteloperatør. Vi vil gerne vise vores kunder, hvad vi favner, og det bidrager de her hoteller i høj grad med at indfri," siger økonomidirektør hos Scandic Hotels, Tonny Poulsen.

Til trods for hotellernes forskellige koncepter, rummer de dog også fælles træk, som både Søren Faerber og Tonny Poulsen finder værd at fremhæve: De centrale og unikke beliggenheder og de nye indretninger og faciliteter, der byder byen indenfor.

"På Scandic Falkoner har vi indrettet efter en større hoteltrend, som indebærer, at både restaurant og bar er placeret helt ud til gaden, mens receptionen, som ellers typisk er noget af det første, gæsterne møder, er flyttet længere ind i ejendommen. På den måde åbnes ejendommen og de tilhørende faciliteter op mod byens borgere," fortæller Søren Faerber, og Tonny Poulsen supplerer: "For begge ejendomme gælder det, at alle er velkomne – uanset om du skal sove, spise eller til koncert." ■

Hotellet nhow Amsterdam RAI

= udviklingsprojekter

Vi udvikler, ombygger og renoverer løbende både herhjemme og i udlandet.
Få indblik i nogle af vores igangværende udviklingsprojekter.

Valby Borger-Kro
Valby

FLSmidth opfører ny campus med ATP Ejendomme som investor og bygherre

På Vigerslev Allé i Valby vil FLSmidths hovedkontor de kommende år få nyt liv. Den nye campus opføres med ATP Ejendomme som investor og bygherre, og kommer til at rumme flere end 1.000 arbejdspladser, ligesom der på grunden også gøres plads til nye boligejendomme og en daginstitution.

Hovedkontoret for FLSmidth har siden 1956 haft adresse på Vigerslev Allé 77 i Valby. Bygningerne, der er tegnet af arkitekt Palle Suenson – der ligeledes har tegnet Nordeas tidligere hovedkvarter kaldet Ørkenfortet, som ATP Ejendomme også er ved at give nyt liv med konvertering til hotel – består af fem sammenhængende bygninger, og fremstår med sine rene linjer som et ikon for området.

Kontorer, boliger og en daginstitution

Hovedkontoret står nu over for en forvandling til en ny og moderne campus. Ombygningen indebærer en totalrenovering af de historiske kontorer ud mod Vigerslev Allé sammen med helt nye faciliteter, der understøtter innovation og samarbejde. De øvrige eksisterende bygninger på FLSmidths grund forventes nedrevet, hvilket giver plads til nye boligejendomme og en daginstitution på den sydlige del af grunden. Som et nyt tiltag vil også lokalmiljøet få glæde af om- og nybygningen, da parkanlægget ud mod Vigerslev Allé – oprindeligt designet af landskabsarkitekt C. Th. Sørensen – bliver åbnet for offentligheden.

Startredegørelsen for området er godkendt

Den 13. maj 2019 godkendte Teknik- og Miljøudvalget startredegørelsen for udviklingen af FLSmidths ejendom og grund. Det betyder, at der er givet grønt lys til at lave et forslag til et lokalplantillæg og et tillæg til kommuneplanen med henblik på at udvikle FLSmidths ejendom til ny campus samt at udvikle et nyt boligbyggeri. Byggeriet af campus forventes påbegyndt i 2021 og færdiggjort i 2024, mens boligerne opføres i etaper, og forventes helt færdige i 2027.

Om Vigerslev Allé 77

- Som investor og bygherre kommer ATP Ejendomme til at udvikle FLSmidths kommende campus
- Ombygningen indebærer en totalrenovering af en del af bygningerne ud mod Vigerslev Allé, etablering af helt nye kontorfaciliteter samt opførelse af nye boligejendomme og en daginstitution
- Startredegørelsen for området er godkendt, og igangsættelsen af byggeriet afventer færdiggørelsen af en ny lokalplan.

Nyt hotel direkte på Nørreport Station

Ejendommen på hjørnet af Frederiksborggade 18 og Nørre Voldgade 19 er under gennemgribende renovering og konverteres fra kontor til hotel. I efteråret 2020 kan Scandic Hotels slå dørene op og byde de første gæster velkommen indenfor.

Den knap 5.000 m² store ejendom, der strækker sig langs Frederiksborggade og Nørre Voldgade ved Nørreport Station, vil det næste års tid være under forvandling. Med sin opførelse i starten af 1900-tallet har ejendommen haft flere forskellige anvendelser – senest som kontor – og nu går ejendommen en ny tid i møde som hotel.

ATP Ejendomme har ejet ejendommen siden 1997, og sammen med MBG Entreprise A/S er der sat gang i et gennemgribende renoveringsprojekt, som PLH Arkitekter har tegnet skitsen til. Med respekt for ejendommens karakter og det omkringliggende område vil bygningen blive opdateret og moderniseret i sit udtryk og sin funktion. I foråret 2019 blev der miljøsaneret og foretaget nedrivning indvendigt på ejendommen for at gøre klar til ombygning og indretning, som nu pågår på alle seks etager.

I hjertet af Københavns trafikknudepunkt

250.000 personer passerer dagligt Nørreport Station, hvorfor vi uden overdrivelse kan sige, at det kommende hotel er placeret i ét af byens absolut travleste trafikknudepunkter. Med liv og aktivitet stort set alle døgnets timer mærkes byens puls på nærmeste hold, og netop den centrale beliggenhed er noget af det, der gør ejendommen særligt velegnet til hotel.

Området rummer både erhverv og beboelse, og byder desuden på nogle af byens mest markante attraktioner. Lige om hjørnet findes blandt andet Strøget og Torvehallerne, hvor der er shoppingmuligheder, Botanisk Have og Ørstedsparken byder på grønne områder, og ønskes der et kulturelt indspark, kan dette klares med et besøg på de omkringliggende museer og slotte. Lige ude foran døren findes desuden særdeles gode forbindelser til offentlig transport, som gør det nemt for hotellets gæster at komme til og fra. Her afgår både bus, metro og S- og Regionaltoge, som forbinder området med det øvrige København samt resten af Sjælland og Danmark.

100 værelser, tagterrasse og skybar

Det kommende hotel indrettes med 100 værelser fordelt på 1.- 5. sal samt en terrasse, skybar og restaurant på toppen. Som det eneste af Scandic Hotels' danske hoteller etableres der ikke mødelokaler. I stedet henvender det sig til individuelle rejsende fra både forretnings- og fritidssegmentet samt lokale københavnere, der frit kan benytte hotellets lobby til arbejde eller nyde en middag og drink med udsigt over København fra én af byens absolut bedste beliggenheder. ■

FOTO: SCANDIC HOTELS

Om hotellet

- Ejendommen er centralt beliggende på hjørnet af Frederiksborggade og Nørre Voldgade på Nørreport Station
- Ejendommen, som åbner i efteråret 2020 under hoteloperatøren Scandic Hotels, er under ombygning og konverteres fra kontor til hotel
- ATP Ejendomme ejer ejendommen, og ombygningen sker i samarbejde med MBG Entreprise A/S og PLH Arkitekter
- Ejendommens i alt godt 5.000 m² vil efter ombygningen rumme 100 værelser samt en terrasse, skybar og restaurant på øverste etage
- Hotelkonceptet bliver enkelt og henvender sig primært til individuelle rejsende fra både forretnings- og fritidssegmentet samt lokale københavnere, der ønsker at benytte hotellets lobby, restaurant eller bar.

Strandgade 7 går ny, spændende fremtid i møde

Den ikoniske christianshavner, Strandgade 7, får nyt liv og transformeres fra kontor til hotel, hvilket betyder en gennemgribende renovering og ombygning af ejendommens godt og vel 28.500 m².

Den karakteristiske ejendom står som et arkitektonisk pejlemærke ved Knippelsbro og markerer indgangen til Christianshavn og Amager. Den synlige placering på Torvegade og ejendommens markante bygningskrop gør det næsten umuligt ikke at få øje på Strandgade 7, når man, ligesom tusindvis af andre, passerer forbi.

Ejendommen blev opført i årene 1957-1962 af arkitekt Palle Suenson som hovedsæde og administrationsbygning for skibsværftet B&W. Den fortlignende arkitektur var tidstypisk for perioden, hvor modernismen tegnede med rene former, lige linjer og flade tage. Gennem tiden har ejendommen haft forskellige lejere og ejere. B&W solgte i 1980 ejendommen til Privatbanken, som etablerede sit hovedsæde her. Privatbanken skiftede i 1990 navn til Unibank, og blev i 2001 til Nordea, som i 2017 fraflyttede ejendommen.

ATP Ejendomme har ejet Strandgade 7 siden 1995 og i samarbejde med NCC, som er totalentreprenør på ombygningen, er der sat gang i et omfattende renoveringsprojekt, som Arkitema Architects har tegnet skitsen til. Med respekt for ejendommens karakter og egenart vil bygningen blive moderniseret, samtidig med at den skifter funktion fra bankhovedkvarter til hotel.

Åbenhed og transparens

I 2018 fik ATP Ejendomme grønt lys af Københavns Kommune til at renovere og ombygge Strandgade 7. Det overordnende ønske var at skabe et mere åbent og transparent udtryk samt flere publikumsvendte funktioner. Det sker blandt andet med en transparent tilbygning øverst på bygningens betonbase, der indrettes til hotelværelser, samtidig med at stueetagen udvides mod Torvegade. Her etableres café, reception og en

dagligvarebutik på hjørnet af Torvegade og Strandgade. Med ombygningen følger også en nybygget trappe fra Knippelsbro, som skaber en direkte forbindelse til havnepromenaden og hotellets offentligt tilgængelige restaurant, café og bar ved kajkanten. Fra gaden bliver der kig til kælderen, som blandt andet indrettes til hotellets køkken og fitnesslokale.

En DGNB-certificeret renovering

Ved ombygningens start blev der fra ATP Ejendommes side truffet beslutning om at DGNB-certificere renoveringen, når ejendommen står færdig i 2021. Det betyder, at ombygningen vidner om et helhedsorienteret syn på bæredygtighed og en ejendom, som rummer både sociale, økonomiske, miljømæssige, tekniske og processuelle kvaliteter, der ligger markant over kravene i det danske bygningsreglement. ■

Om Strandgade 7

- Ejendommen er beliggende ved Knippelsbro mellem Amager og det indre København
- Ejendommen gennemgår en gennemgribende renovering og ombygning og konverteres fra kontor til hotel
- ATP Ejendomme ejer ejendommen og ombygger i samarbejde med NCC og Arkitema Architects
- Foruden hotelværelser kommer de godt og vel 28.500 m^2 blandt andet til at rumme café, restaurant, bar og en dagligvarebutik mod Torvegade. Desuden etableres der en trappe direkte fra Knippelsbro til havnepromenaden, som vil forbinde de to niveauer
- Ombygningen ændrer ikke blot ejendommens funktion, den er også med til at skabe nogle imødekommende og transparente rammer for både lokalmiljøet og de turister, der besøger København.

Scandic Falkoner – nyt, opdateret og æstetisk forbedret

I 2016 fik ATP Ejendomme mulighed for at modernisere både hotel, konferencesal og koncertsal, imødekomme nuværende indeklimastandarder samt genopfriske ejendommens unikke arkitektoniske udseende. Med Scandic Hotels som ankerlejer, blev Scandic Falkoner tre år senere, i august 2019, officielt erklæret for åben, da Frederiksbergs borgmester Simon Aggesen klippede den røde snor over, og de første gæster kunne træde indenfor.

Falkoner Centret har siden 1992 været ejet af ATP Ejendomme. Det 30.000 m² store hus har netop gennemgået en omfattende renovering, som også inkluderer en udvidelse på 3.000 m². NCC har stået for totalentreprisen, og den nye lejer er Scandic Hotels.

For ATP Ejendomme har ambitionen været at give et markant løft til den mest centrale del af Frederiksberg. Den nye arkitektur har en langt mere indbydende udstråling i forhold til omgivelserne, og de store glaspartier mod Falkoner Allé byder i dag gæster og forbipasserende indenfor. Det nye ankomstområde med bar og restaurant 'Green Room' i stueetagen er også blevet et attraktivt opholdssted, ligesom forretningerne i gadeplan er bevaret for at skabe liv i bybilledet.

Den omfattende renovering vidner også om et stærkt ønske om at udvikle ejendommen, for med renoveringen følger ikke blot langt mere effektive kvadratmeter, men også mere tidssvarende faciliteter. Falkoner Salen er til eksempel opdateret med en teleskoptribune, der takket være en særlig teknologisk løsning gør det muligt at køre tribunen med stolene sammen ved bagvæggen. Det betyder, at salen hurtigt kan ændres til for eksempel ét stort ballroom. Så selvom koncertkapaciteten er uændret, er salen i dag langt mere fleksibel og kan hurtigt omdannes til det efterspurgte formål.

Bæredygtige tiltag

ATP Ejendomme har, sammen med NCC, fra starten valgt at fokusere på både energioptimering og bæredygtighed i arbejdet med at gøre huset tidssvarende. De tekniske installationer er optimeret i en mere energirigtig retning, og konverteringen af en del kontorer til hotelværelser er blevet gjort efter nutidige energirigtige standarder.

Der har også været fokus på de rustfri stålplader, som har siddet på facaden i mange år. I forbindelse med ombygningen er pladerne blevet nedtaget, renset op og genbrugt, hvilket har

givet en miljømæssig og økonomisk fordel, som både bygherre, arkitekt og entreprenør kunne se de oplagte muligheder i. De rustfri stålplader er således anvendt i de nye baldakiner, der er på to sider af bygningen.

Med omtanke for stedets rige teaterhistorie

I forbindelse med renoveringen er antallet af værelser også øget fra 166 til 334. Temaet for indretningen er 'backstage'. Mørkegrå, auberginefarve og mørkeblå dominerer farvevalget, hvor gæsterne skal føle sig inviteret med bag scenen, når de finder vej til deres hotelværelse, hvor der også er skabt en stemning af en scenekunstners garderobe.

Hotellet er generelt renoveret og indrettet med særlig omtanke for stedets rige teaterhistorie, og du mærker således hurtigt stedets atmosfære og oplever husets stjernefortællinger rundt omkring på gangene og på værelserne, hvor plakater fra tidligere tiders forestillinger pynter på væggene. ■

Om Scandic Falkoner

- Scandic Falkoner, som er en del af Falkoner Centret, er beliggende på Falkoner Allé på det centrale Frederiksberg
- Ejendommen har netop gennemgået en udbygning og en fuldstændig renovering med respekt for ejendommen og dens rige kulturhistorie
- ATP Ejendomme ejer Falkoner Centret. NCC og Arkitema Architects (med Lendager som underrådgiver) har stået for renoveringen
- Renoveringen omfatter 26.985 m^2, ombygning af 2.800 m^2 og tilbygning af 3.273 m^2
- Antallet af hotelværelser er øget fra 166 til 334. Lobbyen og restauranten er blevet åbnet op ud mod Falkoner Allé. Ejendommens kongresfaciliteter og sale er blevet opdateret til helt moderne standarder
- På Scandic Falkoner er det muligt at holde møder, større events og konferencer, mens Falkoner Salen i dag står klar til at fortrylle med nye magiske oplevelser på scenen
- Ejendommen blev officielt indviet efter renoveringen den 7. august 2019.

Fire udviklingsprojekter i Arenakvarteret i Ørestad

De seneste år er bygninger skudt op på Hannemanns Allé i Ørestad. Indtil videre har området, der også er kendt som Arenakvarteret, fået tilføjet et nyt parkeringshus og en Burger King, og inden længe følger også et hotel og 153 nye lejeboliger, som begge vil stå færdige i foråret 2020.

Et parkeringshus med 300 parkeringspladser og en nyåbnet Burger King var de første af i alt fire udviklingsprojekter på byggefeltet Hannemanns Allé 30 i Ørestad, der kunne slå dørene op og byde de første gæster velkommen indenfor. Håndværkerne har dog ikke forladt adressen helt – de er i fuld gang med at færdiggøre det omtrent 15.600 m² store boligbyggeri, Arenahaven, og det kommende Zleep Hotel Copenhagen Arena.

153 nye lejeboliger

Arenahaven, der er ATP Ejendommes første boligbyggeri, bygges som en åben, u-formet karré i varierende højde, der går fra 6.-11. etage. Arkitektonisk fremstår boligbyggeriet levende og dynamisk, dels på grund af variationen i byggeriet, som ikke kun er i højden, dels på grund af det varierede udtryk i facaderne, der er opført i lyse, håndstrøgne mursten med et rigt farvespil.

Arenahavens boliger er på 70-95 m² fordelt på 3-4 værelser. Alle boligerne får en stor, rummelig altan, mens stuelejlighederne får eget terrasseområde. De kommende lejere får både adgang til karréens eget parkeringshus, cykelparkering og depotrum i kælderen samt fælleslokaler med køkken og terrasseareal, der vender ud mod det grønne gårdmiljø.

ATP Ejendomme traf tidligt i processen beslutning om at DGNB-certificere de nye lejeboliger. Beslutningen indebærer, at byggeriet skal favne en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed, som netop er det, der kendetegner DGNB. I

certificeringen vægtes de fem bæredygtighedsparametre, der omfatter både sociale, økonomiske, miljømæssige, tekniske og processuelle kvaliteter, lige højt, og det er derfor essentielt at have et tværgående fokus og opnå balance mellem parametrene gennem hele processen. Arenahaven certificeres med Guld, hvilket ikke mindst er et kvalitetsstempel af byggeriet, det er også en gevinst for de lejere, der skal bo i ejendommen, og for samfundet generelt.

Zleep Hotel Copenhagen Arena

I forlængelse af boligkarréen bygges også hotellet Zleep Hotel Copenhagen Arena, der er ATP Ejendommes første hotelbyggeri. Hotellet har et areal på ca. 6.000 m², det er seks etager højt og kommer til at rumme 211 værelser ud over morgenmadsrestaurant, lounge og fitnessfaciliteter. Værelserne får et moderne udtryk med vægge i rå beton. Udvendigt kommer det til at fremstå helt enkelt med polerede facader i hvid terrazzo og solceller på taget. ■

Om Arenakvarteret

- De fire udviklingsprojekter er beliggende på Hannemanns Allé 30 i Arenakvarteret i Ørestad med både Fælledens natur, Ørestad Station, Field's indkøbscenter og Royal Arena inden for kort gåafstand
- Projekterne består af et parkeringshus og en Burger King, som åbnede i 2019, samt hotellet Zleep Hotel Copenhagen Arena og boligbyggeriet Arenahaven, der fortsat er under opførelse og afsluttes i foråret 2020
- De fire projekter udgør et samlet areal på omkring 21.000 m²
- DEAS' afdeling for boligudlejning håndterer udlejningen af Arenahaven.

Hotel nhow Amsterdam RAI har slået dørene op

I 2017 investerede ATP Ejendomme sammen med forsikringsselskabet AXA i et helt nyt hotel, nhow Amsterdam RAI, i Holland. Hotellets officielle åbning fandt sted den 10. januar 2020, hvor de første gæster blev budt velkommen indenfor.

Siden september 2016 har der været gang i byggeriet af det firestjernede hotel nhow Amsterdam RAI, der er beliggende i det sydlige Amsterdam. Med sine 91 meter i højden og i alt 650 værelser er hotellet det andet største hotel i Benelux-regionen.

Hotellet er tegnet af det kendte hollandske arkitektfirma OMA med stor inspiration fra den ikoniske reklamesøjle Het Signaal og Amsterdams historie. Hotellets tre trekantede elementer peger alle i forskellige retninger og symboliserer den diversitet, der karakteriserer byens fortid, nutid og fremtid. Desuden er hotellets mange værelser indrettet med inspiration fra trekanternes hjørner. Peger et værelse mod nord, kommer dette for eksempel til udtryk i form af en skandinavisk indretning, mens værelserne mod øst har hentet inspiration fra blandt andet Japan.

Foruden de mange værelser er hotellet indrettet med en lobby i første sals højde, mens stueetagen rummer flere spændende butikker og restauranter, som også er åbne for offentligheden. Hotellet har også en fitness- og wellnessafdeling samt en parkeringskælder i to etager under hotellet.

Et hotel med en særdeles central placering

Hotellet er beliggende midt i Amsterdams forretningsområde, hvor du også finder World Trade Centre og det store konference- og udstillingsområde RAI Expo Centre. Infrastrukturen omkring hotellet er upåklagelig med blot ni minutter i tog fra Amsterdam Schiphol Airport og 15 minutter syd for centrum. Desuden afgår der både tog, sporvogn og metro fra hotellet,

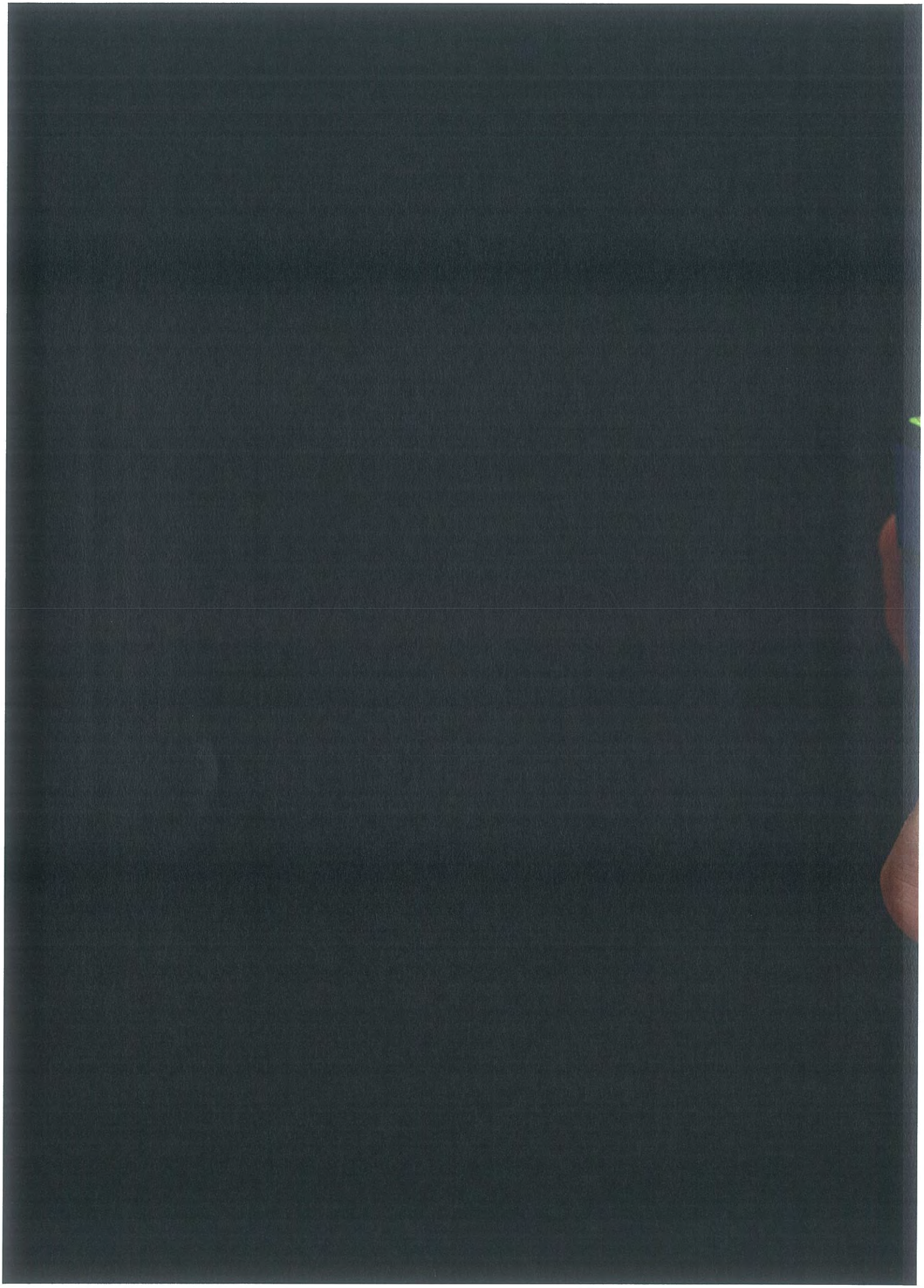
ligesom der er gode forbindelser til de store indfaldsveje. Hotellet er i øvrigt placeret tæt på én af byens store parker til glæde for hotellets gæster.

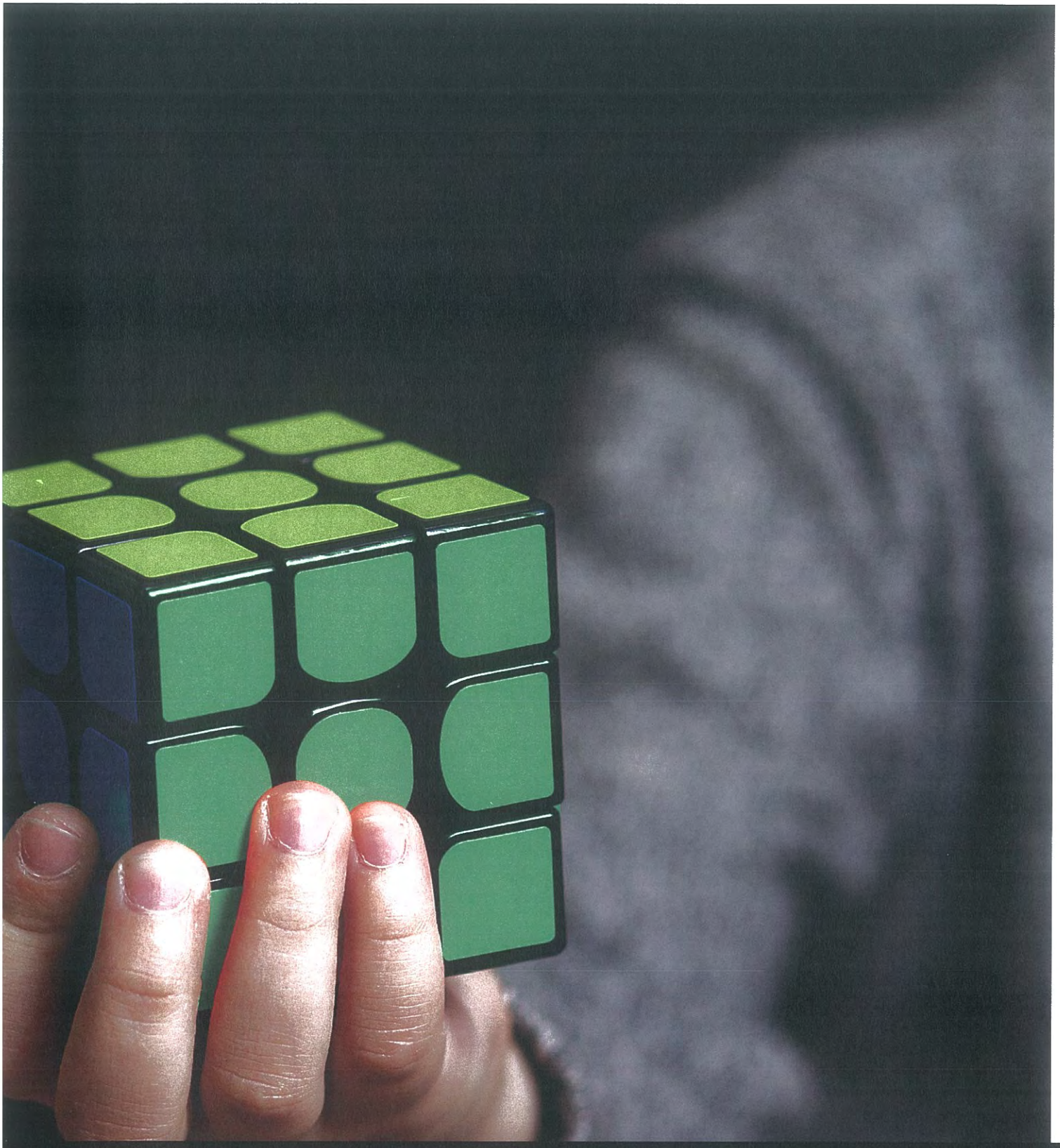
Et bæredygtigt byggeri

Hotellet er indstillet til at modtage certifikatet BREEM-NL 'Excellent' (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) af Green Building Council i Holland, hvilket er et tydeligt bevis på hotellets høje bæredygtighedsniveau. ■

Om nhow Amsterdam RAI

- nhow Amsterdam RAI er beliggende i Amsterdams forretningskvarter i den sydlige del af byen
- Hotellet er et sameje mellem ATP Ejendomme og AXA, der hver ejer 50 pct.
- ATP Ejendomme og AXA samarbejder med en række virksomheder om opførelsen af nhow Amsterdam RAI, herunder COD | development pioneers, NH Hotel Group, RAI Amsterdam, OMA og Being Development
- Med sine 91 meter i højden og i alt 650 værelser er hotellet det andet største hotel i Benelux-regionen.





= regnskabstal

Regnskabet for 2019 – herunder påtegninger, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar-31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. januar 2020

Direktion

Martin Vang Hansen
direktør

Bestyrelse

Bo Foged
bestyrelsesformand

Martin Dollaris Præstegaard
bestyrelsesmedlem

Kim Jannick Kehlet Johansen
bestyrelsesmedlem

Tomas Krüger Andersen
bestyrelsesmedlem

Jørgen Høholt
bestyrelsesmedlem

Revisionspåtegninger

Intern Revisions revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S regnskabsåret 1. januar-31. december 2019, 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 pr. 31. december 2019 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrtidsfond og internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Revisionen er planlagt og udført således, at vi har vurderet de forretningsgange og interne kontrolprocedurer, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod regnskabsaflæggelsesprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

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 interne kontroller, der er relevante for Selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vores revision har omfattet de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

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, hvorvidt ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav, og at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 23. januar 2020

Christoffer Max Jensen
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2019 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover

- 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.

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 23. januar 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
mne 29421

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
mne 19708

Resultatopgørelse

Note		2019	Mio. kr. 2018
2	Lejeindtægter	892	874
	Udgifter vedrørende lejemål	(160)	(153)
	Avance ved salg af investeringsejendomme	45	2
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	128	98
	Resultat af ejendomme	**905**	**821**
	Indtægter ved administration	61	58
		966	879
4	Administrationsomkostninger	(102)	(91)
	Resultat før finansielle poster med videre	**863**	**788**
5	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	18	(4)
5	Finansielle indtægter	1	1
5	Finansielle omkostninger	(2)	(2)
	Resultat før skat	**880**	**783**
	Skat	0	0
6	**Årets resultat**	**880**	**783**

Balance pr. 31 december

Note		2019	Mio. kr. 2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
3	Immaterielle anlægsaktiver	1	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	**1**	**0**
	Materielle anlægsaktiver		
3	Driftsmidler	4	3
3	Investeringsejendomme	16.590	15.823
	Materielle anlægsaktiver i alt	**16.594**	**15.826**
	Finansielle anlægsaktiver		
7, 13, 14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	207	125
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	598	359
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**805**	**484**
	Anlægsaktiver i alt	**17.400**	**16.310**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
8	Andre tilgodehavender	47	41
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-	6
	Tilgodehavender i alt	**47**	**47**
	Likvide beholdninger	**130**	**84**
	Omsætningsaktiver i alt	**177**	**132**
	AKTIVER I ALT	**17.577**	**16.442**

Balance pr. 31 december

Note		2019	Mio. kr. 2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.296	2.296
	Overført overskud	13.904	13.024
	Egenkapital i alt	**16.200**	**15.320**
	Hensatte forpligtelser		
9	Hensættelse til udskudt skat	69	69
	Hensatte forpligtelser i alt	**69**	**69**
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.055	815
	Langfristet gæld i alt	**1.055**	**884**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer & tjenesteydelser	39	41
11	Anden gæld	204	187
12	Periodeafgrænsningsposter	10	9
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**253**	**237**
	Gældsforpligtelser i alt	**1.308**	**1.122**
	PASSIVER I ALT	**17.577**	**16.442**

1	**Anvendt regnskabspraksis**
13	**Kategorier af finansielle instrumenter**
14	**Oplysning om dagsværdi**
15	**Finansielle risici**
16	**Eventualforpligtelser med videre**
17	**Nærtstående parter**
18	**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Aktie-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.296	12.241	14.537
Årets resultat		783	783
Egenkapital 31. december 2018	2.296	13.024	15.320

	Aktie-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.296	13.024	15.320
Årets resultat		880	880
Egenkapital 31. december 2019	2.296	13.904	16.200

Aktiekapitalen består af 2.296.020 aktier à 10 t. kr.

Bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år

I 2016 blev aktiekapitalen forhøjet med 100 aktier med en nominel værdi på 1.000.000 kr. ved apportindskud af én ejendom.

I 2017 blev aktiekapitalen forhøjet med 4.500 aktier med en nominel værdi af nominel 45.000.000 kr. ved apportindskud af 39 ejendomme.

I 2017 blev aktiekapitalen yderligere forhøjet med 20 aktier med en nominel værdi af 20.000 kr. i forbindelse med fusionen mellem ATP Ejendomme A/S, Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle A/S med ATP Ejendomme A/S. som det fortsættende.

Der har ikke været yderligere bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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.

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.

Selskabet har iht. ÅRL §37 stk. 5 valgt at indregne og måle alle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2018.

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 beliggende i Danmark. De anførte udlejningsindtægter omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter med videre.

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 og management indtægter fra ejendomsselskaber i ATP Koncernen og fra en række ejendomsselskaber, som er ejet af ATP sammen med andre pensionskasser.

Administrationsomkostninger
I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Selskabet, samt udgifter vedrørende salg af forvalter- og ejendomsinspektørydelser.

Personaleomkostninger omfatter løn inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring med videre af Selskabets medarbejdere.

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -udgifter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat
Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2019 og forventes opfyldt i fremtiden.

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

Investeringsejendomme
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 ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene 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 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 ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" 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
Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen iht. IFRS9.

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringsselskab, og har derfor valgt muligheden i IAS27 for at indregne investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS9.

Selskabet anlægger konsekvent en porteføljebetragtning i forbindelse med investeringer. 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.

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

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

I forbindelse med overtagelsen overgår ejendommen til beskatning efter SEL §3A og en udskudt skatteforpligtelse fastlåses indtil at ejendommen afhændes eller indtil at betingelser for beskatning efter SEL §3A ikke længere er opfyldt.

Udskudte skatteaktiver eller -forpligtelser opstået efter overtagelsesdagen indregnes ikke i balancen, idet Selskabet i henhold til Pensionsafkastbeskatningsloven ikke er skattepligtig. Den beregnede udskudte skat oplyses i en note.

Noter

Mio. kr.

Noter		2019	2018
2	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme beliggende i Danmark.		
3	**Immaterielle og materielle anlægsaktiver**		
	Immaterielle anlægsaktiver		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	11	11
	Årets tilgang	1	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december	**12**	**11**
	Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(11)	(11)
	Årets afskrivninger	(0)	0
	Ned- og afskrivninger pr. 31. december	**(11)**	**(11)**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**1**	**0**
	Afskrives over 3 år		
	Materielle anlægsaktiver		
	Driftsmidler		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	7	6
	Årets tilgang	3	3
	Årets afgang	(2)	(2)
	Anskaffelsessum pr. 31. december	**8**	**7**
	Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(4)	(4)
	Årets afskrivninger	(2)	(2)
	Årets afgang	1	2
	Ned- og afskrivninger pr. 31. december	**(4)**	**(4)**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**4**	**3**
	Afskrives over 3 år		

Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indgår i resultatopgørelsen i "Administrationsomkostninger"

Noter

Mio. kr.

		2019	2018
3	**fortsat**		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	14.828	13.870
	Årets tilgang	747	958
	Årets afgang	(180)	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december	**15.395**	**14.828**
	Opskrivninger		
	Opskrivninger pr. 1. januar	1.317	1.271
	Årets opskrivninger	237	261
	Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	(153)	(215)
	Opskrivninger pr. 31. december	**1.400**	**1.317**
	Nedskrivninger		
	Nedskrivninger pr. 1. januar	(322)	(374)
	Årets nedskrivninger	(160)	(59)
	Tilbageførte nedskrivninger som følge af salg	72	-
	Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	204	111
	Nedskrivninger pr. 31. december	**(205)**	**(322)**
	Værdiregulering pr. 31. december	**1.195**	**995**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**16.590**	**15.823**
	Materielle anlægsaktiver i alt	**16.594**	**15.826**

Noter

3 fortsat

Porteføljen fordeler sig på følgende segmenter

	Antal	pct. af antal	Markedsværdi, mio. kr.	pct. af samlet markedsværdi
Hotel	1	1 pct.	748	5 pct.
Kontor	47	54 pct.	12.352	74 pct.
Detail	34	39 pct.	2.903	17 pct.
Udviklingsprojekter	5	6 pct.	587	4 pct.
Hovedtotal	**87**	**100 pct.**	**16.590**	**100 pct.**

Ved fastsættelsen af værdierne eksklusive udviklingsprojekter er der anvendt nedenstående overordnede afkastprocenter for hvert segment

Segment	Antal	Antal m²	Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	Laveste afkastprocent
Hotel	1	38.502	4,75 pct.	4,75 pct.
Kontor	47	531.614	4,79 pct.	4,25 pct.
Detail	34	111.593	5,18 pct.	4,25 pct.
Hovedtotal	**82**	**681.709**	**4,87 pct.**	**4,25 pct.**

Ændringer i afkastkravet påvirker, som det væsentligste værdien af investeringsejendommene. Nedenfor er følsomhedsoplysninger fordelt på hvert segment angivet

Segment	Markedsværdi, mio. kr.	Følsomhed ved ændring på 25 bp, mio. kr.	Markedsværdi pr. m²
Hotel	748	37	19.415
Kontor	12.352	613	23.235
Detail	2.903	134	26.014
Hele porteføljen eksklusive udviklingsejendomme	16.002	781	23.474

Til sammenligning udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav for kontorsegmentet 4,8 pct. og for detailsegmentet 5,0 pct. i 2018.

En forøgelse af afkastkravet på hele porteføljen eksklusive udviklingsejendomme på 0,25 procentpoint ville reducere den samlede markedsværdi med 781 mio. kr. i 2019 mod 767 mio. kr. i 2018.

Noter

Mio. kr.

		2019	2018
4	**Administrationsomkostninger**		
	Posten indeholder personaleomkostninger, der sammensætter sig således:		
	Lønninger og vederlag	64	60
	Pensionsbidrag	10	9
	Udgifter til social sikring	1	1
	I alt	**75**	**70**
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	94	80
	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
	Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	0,1	0,1
	Honorar for skatterådgivning	0,1	0,3
	Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen		
5	**Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter**		
	Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	18	(4)
	Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle indtægter	1	1
	Finansielle indtægter i alt	**1**	**1**
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	(1)	-1
	Finansielle omkostninger	(1)	(1)
	Finansielle udgifter i alt	**(2)**	**(2)**
6	**Forslag til resultatdisponering**		
	Årets resultat	880	783
	Overført overskud pr. 1. januar	13.024	12.241
	Overskud til fordeling	13.904	13.024
	Overført til næste år	13.904	13.024
	Fordelt overskud/resultat	**13.904**	**13.024**

Noter

Mio. kr.

		2019	2018
7	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	135	71
	Årets tilgang	64	64
	Anskaffelsessum pr. 31. december	**199**	**135**
	Regulering pr. 1. januar	(10)	(6)
	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	18	(4)
	Udbytte til moderselskab	0	0
	Regulering pr. 31. december	**8**	**(10)**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**207**	**125**

Selskabets navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Seniorbolig K/S	København	100 pct.	181	4
Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S	København	100 pct.	26	14

8 Andre tilgodehavender

Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender

9	**Udskudt skat**		
	Udskudt skat pr. 1. januar	69	69
	Udskudt skat pr. 31. december	**69**	**69**
	Udskudt skat vedrører:		
	Materielle anlægsaktiver	69	69
	Udskudt skat pr. 31. december	**69**	**69**

10 Langfristet gæld

Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år

11	**Anden gæld**		
	I anden gæld er indeholdt :		
	Deposita indbetalt af lejere	162	158

Noter

Mio. kr.

		2019	2018
12	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.		
13	**Kategorier af finansielle instrumenter**		
	I nedenstående tabel er Selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori, som de indregnes i ved første indregning.		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	207	125
	Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	**207**	**125**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	598	365
	Andre tilgodehavender	33	41
	Likvide beholdninger	130	84
	Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	**761**	**490**
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.055	815
	Periodeafgrænsningsposter	10	9
	Leverandørgæld og anden gæld	228	228
	Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	**1.293**	**1.052**

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

Noter

14 Oplysning om dagsværdi

Mio. kr.

	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare input Niveau 3	
Aktiver	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	207	125
Investeringsejendomme	-	-	-	-	16.590	15.823
I alt	**-**	**-**	**-**	**-**	**16.797**	**15.948**

Der har hverken i 2018 eller 2019 været overførsler mellem niveauerne.

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

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		Investeringsejendomme	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Balance 1. januar	125	65	15.823	14.767
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	18	-4	128	98
Køb / kapitalindskud	64	64	747	958
Salg / modtaget udbytte	0	0	-108	0
Balance 31. december	**207**	**125**	**16.590**	**15.823**
Tab/gevinst på aktiver i behold	18	-4	128	98

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 værdiansættelsesmetode	Anvendte observerbare/ uobserverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder[1]	3	Rapporteret dagsværdi	-	-
Investeringsejendomme	3	Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse	Afkastkrav: 4,3 pct.-8,5 pct.	En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct. (25bp) vil reducere dagsværdien af Selskabets ejendomme med 781 mio.kr. (2018: 767 mio. kr.)

[1] Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra relevante selskaber, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi.

Noter

15 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 ejendomstyper. 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.

Herudover vurderes Selskabets risikofaktorer 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 kunders opsigelse af lejemål, kunders mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye kunders soliditet vurderes.

Lejerporteføljen

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

Resterende varighed	Ultimo 2019	Ultimo 2018
0-1 år	37 pct.	39 pct.
1-2 år	5 pct.	3 pct.
2-3 år	12 pct.	6 pct.
3-4 år	6 pct.	15 pct.
4-5 år	4 pct.	6 pct.
>5 år	36 pct.	31 pct.
I alt	100 pct.	100 pct.

Inden for det første år kan 37 pct. af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra kundernes side. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 4 år og 6 måneder, hvilket er en mindre stigning i forhold til udgangen af 2018.

De 10 største kunders andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 53 pct.. Boniteten af disse kunder vurderes som særdeles god.

Noter

15 Finansielle risici, fortsat

Lejernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2019 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	pct.
Handelsvirksomhed	280	23 pct.
Offentlig administration og forvaltning	198	17 pct.
Produktion, forsyning, bygge og anlæg	147	12 pct.
Pengeinstitut, finans og forsikring	119	10 pct.
Øvrige liberale erhverv og tjenesteydelser	97	8 pct.
IT, information og kommunikation	87	7 pct.
Advokatvirksomhed	72	6 pct.
Transport og godshåndtering	61	5 pct.
Hotel og restauration	53	4 pct.
Ingeniør og arkitekt	38	3 pct.
Undervisning	8	1 pct.
Sundhedsvæsen	8	1 pct.
Kultur, forlystelser og sport	7	1 pct.
Andet	12	1 pct.
ATP Koncernen	6	1 pct.
	1193	100 pct.

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 ingen valutarisici, da indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner. Selskabet har en meget begrænset renterisiko, som er knyttet til modtagen finansiering fra moderselskabet samt finansiering stillet til rådighed for datterselskaber.

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 beskeden.

Noter

15 Finansielle risici, fortsat

Kreditrisici
Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 163 mio. kr.

Forfaldsanalyse
Anden gæld, periodeafgrænsningsposter, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle inden for 1 år med undtagelse af modtagne deposita på 162 mio.kr. og gæld til tilknyttede på 1.055 mio.kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemål opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde med 0 mio.kr. inden for 1 år og 1.055 mio.kr. efter 1 år.

Mio. kr.

	2019	2018
16 Eventualforpligtelser m.v.		
Fra og med 2001 er Selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat:	268	238
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 pct. 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.		
Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af et ejendomsselskab, som ejer en kontorejendom samt byggeretter til opførelse af kontor- og boligejendomme. Investeringen forventes at udgøre ca. 1,0 mia. kr. incl. byggesagsomkostninger, men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt i 2022.		
Selskabet har indgået aftale om køb af en erhvervsejendom udlejet til detailhandelsvirksomhed alle med overtagelse i 2020 for i alt	26	92
Resterende investeringstilsagn til dattervirksomheder	317	380
Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder	120	365

Noter

17 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.	Leje indtægter	Management fee	Adm. omkostninger	Renteindtægter og -udgifter	Tilgodehavende	Gæld
Tilknyttede virksomheder						
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	31,9	-3,3	-1,2	0,0	-1.055,0
Egne dattervirksomheder	0	-0,7	0,0	0,5	597,8	0,0
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0

Bestemmende indflydelse	**2019**
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	
Kongens Vænge 8	Ejer 100 pct.
3400 Hillerød	

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk

18 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

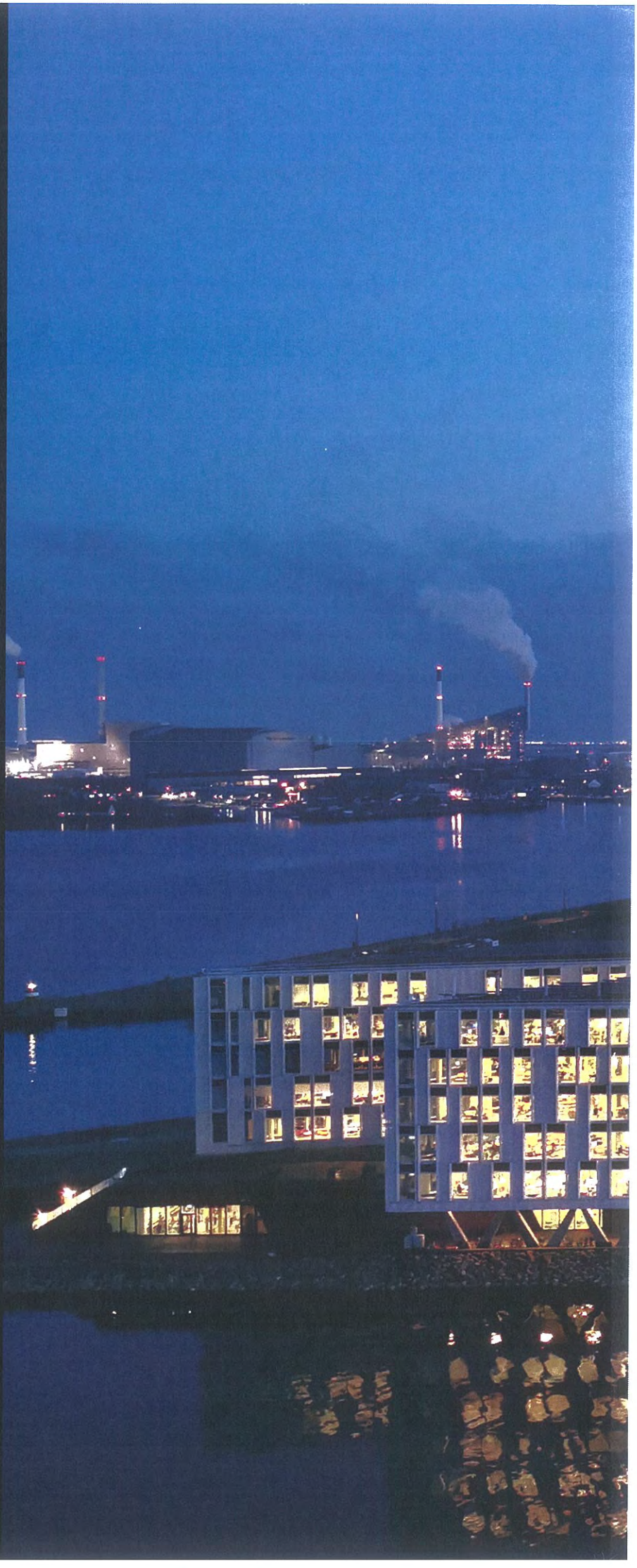
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2019, der har indflydelse på Selskabets økonomiske stilling.

Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S

Sektor	Adresse	By	Antal m²
Kontor	A. C. Meyers Vænge 9	København SV	15.731
	Adelgade 12	København K	7.342
	Amaliegade 35	København K	5.913
	Amaliegade 43	København K	1.625
	Amerika Plads 19	København Ø	4.431
	Banestrøget 1-5-7	Taastrup	2.642
	Blegdamsvej 54-58/Ryesgade 45-49	København Ø	8.696
	Borups Allé 177	København NV	26.219
	Bredgade 6/St. Strandstræde 9	København K	6.291
	Bryggervangen 55	København Ø	8.205
	Dusager 12	Århus N	3.192
	Dusager 2	Århus N	1.186
	Dusager 4	Århus N	7.562
	Dusager 8	Århus N	5.415
	Frederiksborggade 15/Nørre Voldgade 17	København K	11.054
	Frederiksborggade 18/Nørre Voldgade 19	København K	4.763
	Gammel Køge Landevej 1-3	Valby	20.568
	Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-3	København K	9.974
	Gothersgade 49	København K	13.633
	Gydevang 42-44	Allerød	4.200
	Gyldenløvesgade 11	København V	4.362
	H. C. Andersens Boulevard 2	København V	16.126
	H. C. Andersens Boulevard 27	København V	3.790
	Helsingforsgade 8	Århus N	3.116
	Højbro Plads 8-10/Gammel Strand 28 og 34	København K	9.258
	Høje Tåstrup Boulevard 19-29	Taastrup	2.996
	Høje Tåstrup Boulevard 20-30	Taastrup	3.993
	Islands Brygge 39-43/Sturlasgade 1-3	København S	13.736
	Kampmannsgade 2	København V	10.259
	Kgs. Nytorv 8-18/St. Kongensgade 14	København K	12.160
	Krumtappen 2	Valby	9.385
	Krumtappen 4	Valby	7.896
	Langelinie Allè 15-17	København Ø	14.730
	Langelinie Alle 23 B	København Ø	3.666
	Langelinie Alle 31-35	København Ø	15.861
	Langelinie Allé 47	København Ø	19.500
	Nesa Allé 1	Gentofte	84.436
	Nyropsgade 37	København V	4.743
	Rosenørns Allé 1	Frederiksberg C	2.953
	Storegade 26-28	Esbjerg	6.671
	Strandgade 3/N.Eigtvedsgade 12-32 og 38	København K	67.491
	Sydvestvej 98-104	Glostrup	17.680
	Ved Stranden 14/Admiralgade 24	København K	3.453
	Ved Stranden 18/Fortunstræde 7	København K	5.056
	Vester Farimagsgade 41	København V	5.856
	Værkmestergade 5	Århus C	10.399
	Åboulevarden 15-17	Århus C	3.400

Sektor	Adresse	By	Antal m²
Detail	Broen 2, st.	Nykøbing M	1.170
	Byskovvej 40	Slagelse	1.200
	Christian X's Vej 2A	Haderslev	1.030
	Erantisvej 48	Næstved	1.172
	Greve Centervej 100	Greve	1.200
	Grønløkkevej 22A	Odense C	1.023
	Hobrovej 452	Aalborg SV	29.055
	Holstebrovej 33	Herning	1.085
	Hornebyvej 50+52A	Hornbæk	1.030
	Jyllingecentret 1B	Jyllinge	1.040
	Kongens Nytorv 20-22	København K	1.995
	Kongevej 3-5	Tønder	1.513
	Lucernevej 79	Randers NV	1.035
	Nordbyvej 4	Viby J	1.030
	Nordens Alle 1	Sæby	1.200
	Nyløkke 3	Aabenraa	1.030
	Nørregade 35	Frederiksværk	1.200
	Nørrevænget 74	Silkeborg	1.060
	Pandoravej 1, Gug	Aalborg SØ	1.084
	Passagen 70	Åbybro	1.112
	Roskildevej 201	Holbæk	1.030
	Rådmands Boulevard 45	Randers	998
	Skansevej 4	Hillerød	1.056
	Skovvej 28	Korsør	1.041
	Skovvejen 46	Slagelse	1.000
	Skt. Clemens Torv 10	Århus C	11.835
	Smedelundsgade 21, st.	Holbæk	1.300
	St. Kongensgade 10-12	København K	1.289
	Trompetvej 61	Næstved	1.100
	Trylleskov Allé 5	Solrød Strand	1.078
	Vestergade 41/St. Gråbrødrestræde 6/	Odense C	10.516
	Vestre Boulevard 3	Grindsted	2.537
	Øster Stationsvej 27	Odense C	24.298
	Ålborgvej 84	Hjørring	1.251
Hotel	Falkonèr Alle, Sylows Alle, Howitzvej	Frederiksberg	38.502
Udviklingsprojekter	Torvegade 2	København K	
	Vibenhus Runddel	København Ø	
	Granskoven 8-10	Glostrup	

FN Byen er beliggende på spidsen af Marmormolen i København og blev føjet til porteføljen i 2014. Ejendommen er både strukturel og formfuldendt, særligt når den betragtes fra luften, hvor stjerneformen kommer til sin ret. Billedet er taget fra naboejendommen Portland Towers, der også er ejet af ATP Ejendomme, PFA Pension og PensionDanmark. I baggrunden ses Langelinie og rækken af de karakteristiske pakhuse, hvoraf tre indgår i ATP Ejendommes portefølje.



atp ejendomme=

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

+45 33 36 61 61
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk