

ATPPD Kgs. Nytorv

A/S

Årsrapport

2017



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2017 – 31. december 2017
(14. regnskabsår)

CVR 28 27 75 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

marts 2018

Dirigent: Michael Nielsen

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning.....	7
Revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december.....	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

ATPPD Kgs. Nytorv A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 28 27 75 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Hans Marius Møller
Kenneth Olsson
Jette Tang Sørensen

Direktion

Hans Marius Møller

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR 33963556

Ejerforhold

ATPPD Kgs. Nytorv A/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) 50 %

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S 50 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 1. marts 2018.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t. kr.)	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat					
Lejeindtægter	102.659	102.298	100.904	99.505	97.661
Resultat af ordinær primær drift	84.798	84.361	82.823	81.503	79.309
Værdiregulering	6.992	123.149	11.137	0	79.202
Resultat før finansielle poster	91.244	206.948	93.961	81.503	158.511
Årets resultat	37.997	153.445	13.107	480	81.297
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.224.870	2.217.781	2.094.330	2.083.193	2.080.701
Aktiver i alt	2.227.497	2.233.593	2.095.168	2.084.277	2.255.194
Egenkapital	560.215	522.218	368.773	355.666	355.186
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	97	223	80	2.492	1.500
Nøgletal					
Overskudsgrad	89%	203%	93%	82%	162%
Forrentning af investeret kapital	4%	9%	4%	4%	7%
Soliditetsgrad	25%	23%	18%	17%	16%
Egenkapitalens forrentning	7%	34%	4%	0%	27%

Forklaring af nøgletal:

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Lejeindtægter}} \times 100$$

$$\text{Forrentning af investeret kapital} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning} = \frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende Kgs. Nytorv 13-15 & Vingårdstræde 4-6, 1050 København K.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 blev 38,0 mio. kr. mod 153,4 mio. kr. i 2016 og anses for tilfredsstillende. Udviklingen skyldes primært en lavere værdiregulering af selskabets ejendom på 7,0 mio. kr. mod 123,1 mio. kr. i 2016.

Gælden til selskabets ejere udgør på balance-dagen 1.303 mio. kr. og forrentes og afdrages på markedsvilkår.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende leje indtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

En betydelig del af Selskabets indtægter hidrører en enkelt lejer inden for detailhandelssegmentet, med hvem der er indgået en lejekontrakt med længevarende uopsigelighed. Lejerens betalingsevne vurderes som tilfredsstillende, idet lejerens moderselskab indestår som selvskyldnerkautionsist i lejekontrakten.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom er forsikret til dens fulde nyværdi.

Markedsrisici

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finans-

tilsynets gældende vejledning, hvor DCF-modellen er valgt.

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

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Renterisici

Selskabet har optaget lån hos selskabets selskabsdeltagere. Rentesatsen fastsættes en gang årligt til markedsmæssige vilkår.

Valutarisici

Selskabet har ikke valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering i fremmed valuta, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets to aktionærer er anerkendte institutionelle investorer, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af selskabet og dets ejendom varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets to aktionærer. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele. Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræ-

sentanter fra de to ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

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

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Forventninger til 2018

I 2018 forventer selskabet et resultat på ca. 34 mio. kr. før værdiregulering.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for ATPPD Kgs. Nytorv 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2018



Hans Marius Møller

Direktion



Michael Nielsen
formand

Bestyrelse



Kenneth Olsson



Jette Tang Sørensen



Hans Marius Møller

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATPPD Kgs. Nytorv A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATPPD Kgs. Nytorv A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. december 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Revisionspåtegning

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.

Revisionspåtegning

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 1. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne16613



Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne33800

Resultatopgørelse

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	102.659	102.298
	-17.861	-17.937
2	<u>6.992</u>	<u>123.149</u>
	91.790	207.510
3	<u>-547</u>	<u>-562</u>
	91.244	206.948
4	<u>-53.247</u>	<u>-53.503</u>
5	<u>37.997</u>	<u>153.445</u>

Balance pr. 31. december

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendom	2.224.870
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.217.781
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	70
	Tilgodehavender i alt	55
	Likvide beholdninger	2.557
	Omsætningsaktiver i alt	15.757
	AKTIVER I ALT	2.233.593
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	10.000
	Overført overskud	550.215
	Egenkapital i alt	560.215
	Hensættelse til udskudt skat	262.355
	Hensatte forpligtelser	262.355
	Gæld til selskabsdeltagere	1.258.789
	Deposita	100.433
	Langfristet gæld	1.407.217
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	333
	Gæld til selskabsdeltagere	45.115
	Anden gæld	256
	Kortfristet gæld i alt	41.803
	Gældsforpligtelser	1.449.020
	PASSIVER I ALT	2.227.497
1	Anvendt regnskabspraksis	
6	Eventualforpligtelser	
7	Nærtstående parter og ejerforhold	
8	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	10.000	512.218	-	522.218
Årets resultat		37.997	-	37.997
Egenkapital 31. december 2017	10.000	550.215	-	560.215

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	10.000	358.773	-	368.773
Årets resultat		153.445	-	153.445
Egenkapital 31. december 2016	10.000	512.218	-	522.218

Selskabets selskabskapital udgør nominelt kr. 10.000, fordelt på nominelt kr. 1 kommanditaktier.

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 t. kr.	2016 t. kr.
Resultat før finansielle poster mv.	91.244	206.948
Reguleringer	-6.992	-123.149
Ændringer i driftskapital	-108	-7.033
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	84.144	76.766
Renteudbetalinger og lignende	-53.247	-53.503
Pengestrømme fra driftsaktivitet	30.897	23.263
Nyinvesteringer investeringsejendomme	-97	-223
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-97	-223
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere	-44.000	-8.000
Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	-44.000	-8.000
Ændringer i likvider	-13.200	15.040
Likvider pr. 1. januar	15.757	717
Likvider pr. 31. december	2.557	15.757
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	2.557	15.757
Likvider pr. 31. december	2.557	15.757

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for ATPPD Kgs. Nytorv A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2016.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet 100 % af pensionsafkastskattepligtige, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2017 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Investeringsejendommen

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

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejerens bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

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

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består alene af bankindeståender.

Finansielle aktiver og forpligtelser

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Fore-

slået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudte skatteaktiver og – forpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres direkte og opgøres som lejeindbetalinger med fradrag af udbetalte udgifter vedrørende lejemål.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter regnskabsårets købsbevægelser vedrørende investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter regnskabsårets udlodning af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvide beholdninger omfatter kontanter.

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.711.346	1.711.123
Nyinvesteringer	97	223
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.711.443</u>	<u>1.711.346</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	506.435	383.286
Årets opskrivninger	6.992	123.149
Opskrivninger pr. 31. december	<u>513.427</u>	<u>506.435</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>513.427</u>	<u>506.435</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.224.870</u>	<u>2.217.781</u>

Selskabets investeringsejendom er en detailhandelsejendom på ca. 59.400 kvm beliggende i København.

Investeringsjendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år hvorefter kommer en terminalperiode hvor ejendommen værdiansættes ud fra et afkastkrav på 4,0 % pr. 31/12 2017 (4,0 % pr. 31.12.2016). Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom består af det fastsatte afkastkrav på 4 % tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2 % hvorved diskonteringsfaktoren i alt udgør 6,0%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 116,6 mio kr.

Ejendommen er værdiansat til ca. 37.500 kr./kvm

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

Selskabets "driftsmæssige risici" fremgår af ledelsesberetningen på side 5, hvoraf fremgår, at der pt. Ikke er større driftsmæssige risici.

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

4 Finansielle udgifter

Renter og gebyr	88	22
Renter af gæld til selskabsdeltagere	53.159	53.481
Finansielle udgifter i alt	<u>53.247</u>	<u>53.503</u>

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5 Årets resultat		
Årets resultat på 37.997 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	37.997	153.445
I alt	37.997	153.445

6 Eventualforpligtelser

Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, en udskudt skat på

31.081	29.543
--------	--------

7 Nærtstående parter og ejerforhold

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

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger t.kr.	Renter af gæld t.kr.	Gæld t.kr.
ATP Ejendomme A/S	526	0	163
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	26.579	651.952
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	0	26.579	651.952

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

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

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

Noter

8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.