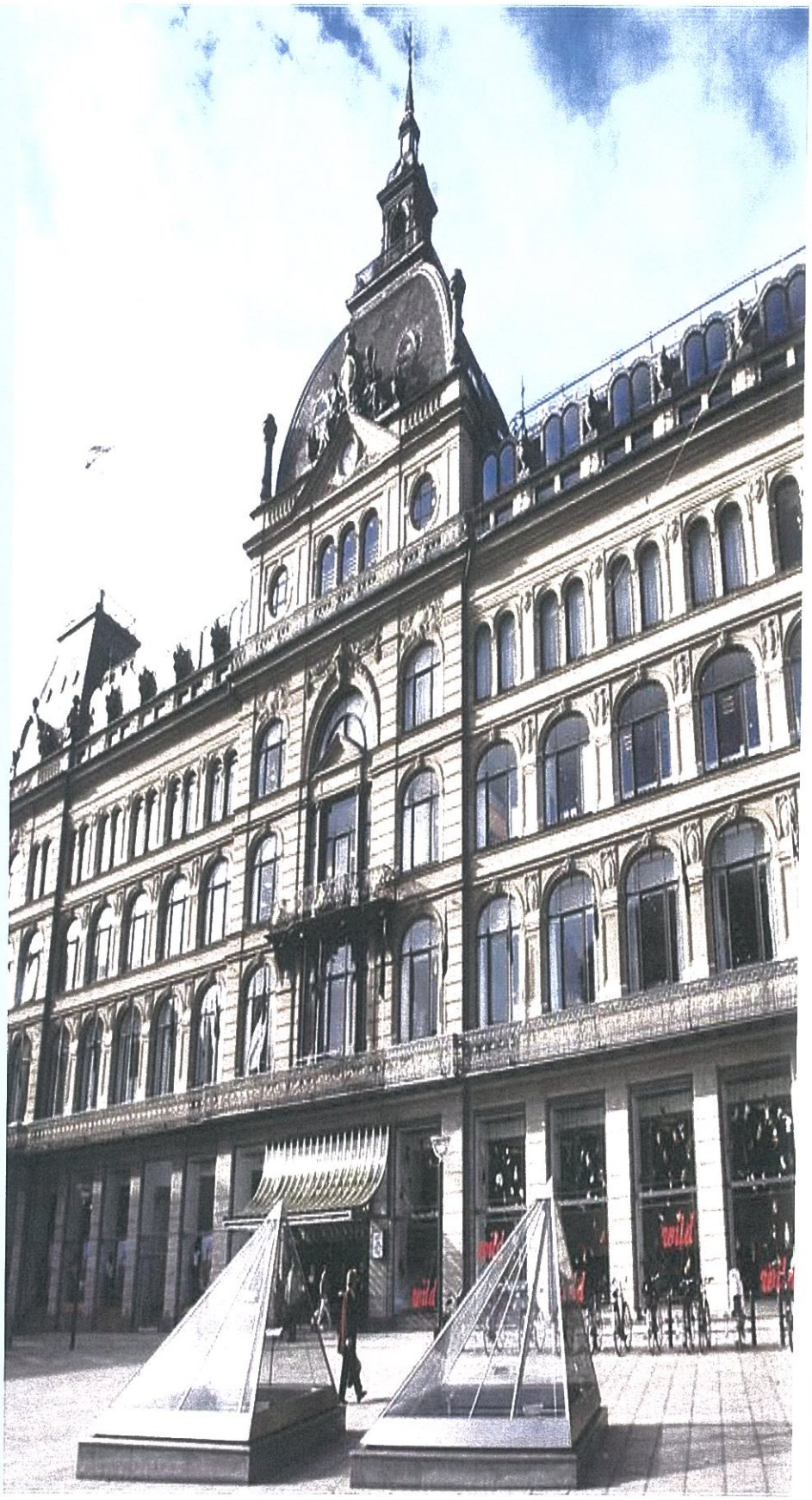
ATPPD Kgs. Nytorv A/S

Årsrapport 2016



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2016 – 31. december 2016
(13. regnskabsår)

CVR 28 27 75 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Kbh. den 1 /3 2017

Dirigent: Hans Marius Møller

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

Direktion
Michael Nielsen

Revision
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab6
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 2017.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t. kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat					
Lejeindtægter	102.298	100.904	99.505	97.661	96.318
Resultat af ordinær primær drift	84.361	82.823	81.503	79.309	78.766
Værdiregulering	123.149	11.137	0	79.202	196.000
Resultat før finansielle poster	207.510	93.961	81.503	158.511	274.766
Årets resultat	153.445	13.107	480	81.297	79.763
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.217.781	2.094.330	2.083.193	2.080.701	2.000.000
Aktiver i alt	2.233.593	2.095.168	2.084.277	2.255.194	2.047.949
Egenkapital	522.218	368.773	355.666	355.186	248.741
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	223	80	2.492	1.500	0
Nøgletal					
Overskudsgrad	203%	93%	82%	162%	285%
Afkastningsgrad	9%	4%	4%	7%	13%
Soliditetsgrad	23%	18%	17%	16%	12%
Egenkapitalens forretning	34%	4%	0%	27%	41%

Forklaring af nøgletal:

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

Afkastningsgrad = $\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}}$ x 100

Solditetsgrad = $\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$ x 100

Egenkapitalens forrentning = $\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ x 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 2016 blev 153,4 mio. kr. mod 13,1 mio. kr. i 2015 og anses for tilfredsstillende. Udviklingen på 140,3 mio. kr. skyldes primært en værdiregulering af selskabets ejendom på 123,3 mio. kr. mod 11,1 mio. kr. i 2015, som følge af et fald i afkastkravet fra 4,19 % i 2015 til 4,0 % og et fald i renter af gæld til selskabets ejere, som følge af en nedsættelse af rentesatsen på lånene.

Gælden til selskabets ejere udgør på balancedagen 1.348 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 længevarende uopsigelighed. Lejerens betalingsevne vurderes som tilfredsstillende, idet lejerens moderselskab indestår som selvskyldnerkautionist 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 Finanstilsynets gældende vejledning.

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

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

Renterisici
Selskabet har optaget lån hos selskabets selskabsdeltagere. 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 beskeden.

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 ejeraftale mellem selskabets to aktionærer. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapital-

forhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele. Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de to ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.
Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Forventninger til 2017
I 2017 forventer selskabet et resultat på ca. 31,5 mio. kr. før værdiregulering.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2017

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

Michael Nielsen

Kenneth Olsson

Karsten Withington Brink

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 2016 – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. december 2016 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 ude-ladelser, 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 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.
	Lejeindtægter	102.298	100.904
	Udgifter vedrørende lejemål	-17.937	-17.467
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	123.149	11.137
	Ejendommens resultat	**207.510**	**94.575**
3	Administrationsomkostninger	-562	-614
	Resultat før finansielle poster mv.	**206.948**	**93.961**
4	Finansielle udgifter	-53.503	-80.854
5	**Årets resultat**	**153.445**	**13.107**

Balance pr. 31. december

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendom	2.217.781	2.094.409
	Materielle anlægsaktiver i alt	**2.217.781**	**2.094.409**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	55	42
	Tilgodehavender i alt	**55**	**42**
	Likvide beholdninger	15.757	717
	Omsætningsaktiver i alt	**15.812**	**759**
	AKTIVER I ALT	**2.233.593**	**2.095.168**
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	10.000	10.000
	Overført overskud	512.218	358.773
	Egenkapital i alt	**522.218**	**368.773**
	Hensættelse til udskudt skat	262.355	262.355
	Hensatte forpligtelser	**262.355**	**262.355**
	Gæld til selskabsdeltagere	1.306.789	1.342.789
	Deposita	100.428	100.427
	Langfristet gæld	**1.407.217**	**1.443.216**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	167	155
	Gæld til selskabsdeltagere	41.348	0
	Anden gæld	288	20.669
	Kortfristet gæld i alt	**41.803**	**20.824**
	Gældsforpligtelser	**1.449.020**	**1.464.040**
	PASSIVER I ALT	**2.233.593**	**2.095.168**

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 2016	10.000	358.773	-	368.773
Årets resultat		153.445	-	153.445
Egenkapital 31. december 2016	10.000	512.218	-	522.218

	Aktie-kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.000	345.666	-	355.666
Årets resultat		13.107	-	13.107
Egenkapital 31. december 2015	10.000	358.773	-	368.773

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

Pengestrømsopgørelse

Note		2016 t. kr.	2015 t. kr.
	Resultat før finansielle poster mv.	206.948	93.961
	Reguleringer	-123.149	-11.137
	Ændringer i driftskapital	-7.033	56
	Pengestrømme fra drift før finansielle poster	**76.766**	**82.879**
	Renteudbetalinger og lignende	-53.503	-80.854
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	**23.263**	**2.025**
	Nyinvesteringer investeringsejendomme	-223	-80
	Pengestrømme fra Investeringsaktivitet	**-223**	**-80**
	Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere	-8.000	-2.100
	Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	**-8.000**	-2.100
	Ændringer i likvider	**15.040**	**-155**
	Likvider pr. 1. januar	717	872
	Likvider pr. 31. december	**15.757**	**717**
	Likvider specificeres således:		
	Likvide beholdninger	15.757	717
	Likvider pr. 31. december	**15.757**	**717**

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for ATPPD Kgs. Nytorv A/S for 2016 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.

Effekt af ny regnskabsregulering
Ændringer i Årsregnskabsloven har medført enkelte ændringer i noteoplysninger, men er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2015.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og 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.

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

Skat
Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2016 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

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

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

markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

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

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

Reguleringer af investeringsejendommenes 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 omfatter alene likvide beholdninger.

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

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudte skatteaktiver og – forpligtelser

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 Pensionsafkastbeskatningsloven 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.

Noter

		2016 t.kr.	2015 t.kr.
2	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendom		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.711.123	1.711.043
	Nyinvesteringer	223	80
	Anskaffelsessum pr. 31. december	1.711.346	1.711.123
	Opskrivninger		
	Opskrivninger pr. 1. januar	383.286	372.149
	Årets opskrivninger	123.149	11.137
	Opskrivninger pr. 31. december	506.435	383.286
	Værdiregulering pr. 31. december	506.435	383.286
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**2.217.781**	**2.094.409**

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

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af DCF-modellen. Budgetperioden udgør 10 år og i terminalperioden forudsættes en vækst på 2 % svarende til forventet inflation. Diskonteringsfaktor for selskabets ejendom udgør 4 % pr. 31.12.2016 (4,19 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 80,4 mio kr.

Ejendommen er værdiansat til ca. 37.350 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	22	6
Renter af gæld til selskabsdeltagere	53.481	80.848
Finansielle udgifter i alt	**53.503**	**80.854**

Noter

		2016 t.kr.	2015 t.kr.
5	Årets resultat på 153.445 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	153.445	13.107
	I alt	**153.445**	**13.107**

6	**Eventualforpligtelser**		
	Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, en udskudt skat på	29.543	2.450

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	524	0	163
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	26.741	674.069
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	0	26.741	674.069

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 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.