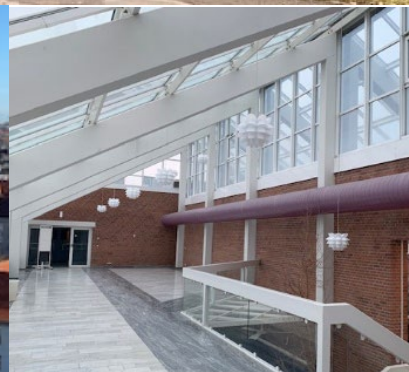


**ATPFA K/S**

**Årsrapport  
2023**



ATPFA K/S  
c/o ATP Ejendomme  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V.

Årsrapport for perioden  
1. januar 2023 - 31. december 2023  
(17. regnskabsår)

CVR nummer 30 55 52 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 5. april 2024

Dirigent: Peter Kenneth Morgan

## Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Ledelsespåtegning.....	8
Revisionspåtegning .....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance pr. 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter .....	17

# Selskabsoplysninger

---

ATPFA K/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Hammerichsgade 14,2.  
1611 København V  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 30 55 52 60  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan (formand)  
Michael Wiwe  
André Scharf  
Rikke Schmith Kampmann

## Direktion

Tine Cederholm Bemberg

## Komplementar

Skyline Komplementar ApS, CVR 30 73 89 34

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

## Ejerforhold

ATPFA K/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	50,00 %
PFA DK Ejendomme Lav A/S	50,00 %

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 5. april 2024

# Hoved- og nøgletal for koncernen

Hovedtal (mio. kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultat</b>					
Lejeindtægter	256	248	245	245	241
Værdiregulering af investeringsejendomme	-543	-982	37	37	149
Resultat før finansielle poster mv.	-302	-753	267	267	-122
Årets resultat	-306	-745	263	263	-104
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver	4.316	4.861	5.891	5.828	6.072
Aktiver i alt	4.514	5.051	6.031	5.968	6.198
Egenkapital	4.498	5.024	5.944	5.944	6.155
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	-15	-15	-27	-11	-30
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
-driftsaktivitet	254	201	230	231	230
-investeringsaktivitet	2	2	-16	-19	-11
-finansieringsaktivitet	-231	-164	-210	-176	-217
Årets forskydning i likvider	25	39	4	36	2
<b>Nøgletal</b>					
Forrentning af egenkapitalen	-6,4%	-13,6%	4,4%	4,3%	-1,7%
Afkast af den investerede kapital i perioden	5,1%	3,9%	3,9%	3,8%	-4,4%
Egenkapitalandel (soliditet)	99,6%	99,5%	98,6%	0,0%	99,3%
Total Value to Paid in	1,89	1,97	2,15	2,08	2,11
Distributed to Paid in	0,79	0,74	0,71	0,66	0,63
IRR ultimo perioden	5,5%	6,0%	7,1%	7,2%	7,8%
Direkte afkast i perioden	5,4%	4,5%	4,2%	3,8%	3,7%
Totalafkast i perioden	-6,4%	-13,8%	4,8%	-2,0%	6,2%
Markedsrisiko (mio. kr.)	676	797	955	930	1.012
Etageareal (m <sup>2</sup> )	462.304	469.327	469.327	469.327	472.039
Udlejningsprocent	95,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	6,0%	5,1%	5,1%	5,2%	5,0%
Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> (kr.)	9.335	10.357	12.552	12.417	12.863

Der henvises til definitioner på næste side.

# Hoved- og nøgletal for koncernen

---

## Definitioner af nøgletal

Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100
Afkast af den investerede kapital i perioden	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster +/- Værdireguleringer}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$	x 100
Egenkapitalandel (soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	x 100
Total Value to Paid In	=	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$	
Distributed to Paid In	=	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$	
IRR ultimo perioden	=	Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo	
Direkte afkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat}}{\text{Investerings ejendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommenes resultat}}$	x 100
Totalafkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat + Værdiregulering af ejendomme}}{\text{Investerings ejendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommenes resultat}}$	x 100
Markedsrisiko		Dagsværdiændring ved ændring af 1 procentpoint i afkastkrav for investeringsejendomme, vil påvirke den indregnede dagsværdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen	
Udlejningsprocent	=	$\frac{\text{Udlejning ultimo i procent, målt på samlede huslejeindtægter}}{\text{huslejeindtægter}}$	
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	=	Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme	

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Koncernens formål er at eje og investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

ATPFA K/S er etableret medio 2007 i forbindelse med erhvervelse af 224 ejendomme fra TDC A/S. Den samlede anskaffelsessum for ejendommene udgjorde 4.100 mio. kr. 78 % af porteføljen er udlejet på 30-årige uopsigelige lejekontrakter, mens den resterende del hovedsageligt er udlejet på kontrakter med 10-årig løbetid eller kortere.

Pr. 31. december 2023 udgør den resterende gennemsnitlige løbetid for lejekontrakterne ca. 13 år.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af ejendomsporteføljen er forløbet tilfredsstillende.

Koncernens resultat for 2023 udgør -306 mio. kr. sammenholdt med -745 mio. kr. i 2022. Resultatet før værdiregulering på 237 mio. kr. anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomsporteføljen er negativ med 543 mio. kr. primært som følge af øget afkastkrav og diskonteringsrente.

Koncernens samlede aktiver udgør 4.514 mio. kr. pr. 31. december 2023 og egenkapitalen udgør 4.498 mio. kr.

## Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

### *Driftsmæssige risici*

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og

vedligeholdelsesudgifter på den del af porteføljen, der ikke er udlejet på langtidskontrakter på triple net vilkår. Sidstnævnte udgør ca. 87% af de samlede lejeindtægter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste leje-forhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem lang uopsigelighed, forudbetaling af husleje, garantier eller deposita. Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj, idet lejeren, som har indgået langtidskontrakter på triple net vilkår, er TDC A/S. Selskabet har derfor ikke p.t. større driftsmæssige risici.

### *Forsikringsforhold*

Selskabets ejendomsporteføje forsikres til den fulde nyværdi.

### *Markedsrisici*

Lejekontrakterne med TDC A/S reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet, herunder renteutvikling, der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommene.

En ændring af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene ændres med +/-52,7 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

### *Rente- og valutarisici*

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

# Ledelsesberetning

---

## *Likviditetsrisici*

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet er i 2023 påvirket af usikkerhed grundet øget inflation og stigende renter.

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering ved anvendelse af enten en afkastbaseret model, eller en DCF-model i overensstemmelse med Finanstilsynets gældende vejledninger.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i note 1.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

## **Selskabsledelse og organisation**

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

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

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

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Der er ingen ansatte ved regnskabsårets udløb.

Der foreligger en ejeraftale mellem selskabets to kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Administrationen af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

## **Forventninger til 2024**

I 2024 forventer selskabet et resultat i spændet 240 til 245 mio. kr. før værdireguleringer.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses at kunne ændre væsentligt på vurderingen af årsrapporten for selskabet.

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for ATPFA K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 5. april 2024

**Direktion**

Tine Cederholm Bemberg

**Bestyrelse**

Peter Kenneth Morgan  
*formand*

Michael Wiwe

André Scharf

Rikke Schmith Kampmann



# Revisionspåtegning

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATPFA K/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ATPFA K/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

# Revisionspåtegning

---

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 om koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

# Revisionspåtegning

---

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. april 2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne-nr. 16613

Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne-nr. 33800

# Resultatopgørelse

Note	Koncern		Morderselskab	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
	255.573	247.542	0	0
	-7.617	-5.761	0	0
2	<u>-543.209</u>	<u>-981.542</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>-295.253</b>	<b>-739.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	<u>-6.720</u>	<u>-13.510</u>	<u>-177</u>	<u>-61</u>
	<b>-301.974</b>	<b>-753.272</b>	<b>-177</b>	<b>-61</b>
7	0	0	-319.570	-759.619
8	-7.363	8.063	0	0
4	3.322	38	13.732	14.425
5	<u>0</u>	<u>-101</u>	<u>0</u>	<u>-17</u>
6	<b><u>-306.015</u></b>	<b><u>-745.271</u></b>	<b><u>-306.015</u></b>	<b><u>-745.271</u></b>

Årets resultat -306.015 tkr. foreslåes disponeret således:

Foreslået udbytte	220.000	220.000	220.000	220.000
Overført til næste år	<u>-526.015</u>	<u>-965.271</u>	<u>-526.015</u>	<u>-965.271</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-306.015</u></b>	<b><u>-745.271</u></b>	<b><u>-306.015</u></b>	<b><u>-745.271</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
<b>AKTIVER</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
2	Investeringsejendomme	4.315.619	4.861.058	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.315.619</b>	<b>4.861.058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	1.888.769	2.208.339
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	44.290	51.652	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.290</b>	<b>51.652</b>	<b>1.888.769</b>	<b>2.208.339</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.359.909</b>	<b>4.912.710</b>	<b>1.888.769</b>	<b>2.208.339</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.280	66.666	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.607.673	2.814.006
	Andre tilgodehavender	9.477	21.898	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>78.758</b>	<b>88.564</b>	<b>2.607.673</b>	<b>2.814.006</b>
	Likvide beholdninger	75.339	49.997	1.433	1.585
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>154.096</b>	<b>138.561</b>	<b>2.609.105</b>	<b>2.815.592</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.514.005</b>	<b>5.051.271</b>	<b>4.497.875</b>	<b>5.023.931</b>

# Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
	3.996.110	3.996.110	3.996.110	3.996.110
	15.875	23.238	0	0
	485.891	1.004.543	501.765	1.027.780
	<b>4.497.875</b>	<b>5.023.890</b>	<b>4.497.875</b>	<b>5.023.890</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	10.221	10.021	0	0
9	<b>10.221</b>	<b>10.021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
	341	10.863	0	0
	5.567	1.247	0	41
	0	5.249	0	0
	<b>5.909</b>	<b>17.359</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
	<b>16.129</b>	<b>27.380</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>				
	<b>4.514.005</b>	<b>5.051.271</b>	<b>4.497.875</b>	<b>5.023.931</b>
1	Anvendt regnskabspraksis			
12	Eventualforpligtelser			
13	Nærtstående parter og ejerforhold			

# Egenkapitalopgørelse

t.kr.

Koncern	Reserve for net-		Overført resultat	I alt
	Kommandit- aktie- kapital	toopskrivning efter den indre værdi metode		
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	3.996.110	23.238	1.004.543	5.023.890
Årets resultat	0	-7.363	-298.652	-306.015
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-220.000	-220.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>3.996.110</b>	<b>15.875</b>	<b>485.891</b>	<b>4.497.875</b>

Moderselskab	Reserve for net-		Overført resultat	I alt
	Kommandit- aktie- kapital	toopskrivning efter den indre værdi metode		
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	3.996.110	0	1.027.780	5.023.890
Årets resultat	0	0	-306.015	-306.015
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-220.000	-220.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>3.996.110</b>	<b>0</b>	<b>501.765</b>	<b>4.497.875</b>

Selskabet er stiftet med en kommanditkapital på 4.150 mio. kr., der er fuldt indbetalt. Der er siden selskabets stiftelse tilbagebetalt kommanditkapital på ca. 154 mio. kr.

# Pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
	-306.015	-745.271
10 Årets resultat	550.572	973.580
11 Reguleringer	9.077	-27.066
11 Ændringer i driftskapital		
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>253.634</b>	<b>201.242</b>
Renteudbetalinger og lignende	0	-63
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>253.634</b>	<b>201.179</b>
Tilgang, investeringsejendomme	-15.002	-15.046
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	0	16.778
Afgang, investeringsejendomme	17.231	0
<b>Pengestrømme fra Investeringsaktivitet</b>	<b>2.229</b>	<b>1.731</b>
Modtagne forudbetaling	-10.522	10.863
Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere	-220.000	-175.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-230.522</b>	<b>-164.138</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>25.341</b>	<b>38.773</b>
Likvider pr. 1. januar	49.997	11.224
<b>Likvider pr. 31. december</b>	<b>75.338</b>	<b>49.997</b>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	75.338	49.997
<b>Likvider pr. 31. december</b>	<b>75.338</b>	<b>49.997</b>



# Noter

---

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATPFA K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, så 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 2023.

### 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.

## Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet ATPFA K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede for tjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

### Udgifter vedrørende lejemål

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen til dagsværdi af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

# Noter

---

## **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## **Finansielle indtægter og udgifter**

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

## **Skat af årets resultat**

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

## **BALANCEN**

### **Investeringsejendomme**

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.

### **DCF-modellen**

For visse ejendomme sker målingen 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 eller uopsigelsesperioden, hvis den er længere 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., så diskonteringsrenten vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

### **Den afkastbaseret model**

Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes for visse ejendomme en afkastbaseret mo-

del. Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., så afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

### **Generelt om indregning og måling**

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.

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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dags-

# Noter

---

værdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kroner 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## **Tilgodehavender**

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

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

## **Egenkapital**

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**

Lang- og kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører mv., måles til amortiseret kostpris.

## **Pengestrømsopgørelse**

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

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter

Note	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	4.292.170	4.277.125
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	15.000	15.045
Afgang i årets løb	-17.231	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>4.289.939</u>	<u>4.292.170</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	568.888	1.550.430
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførte opskrivninger	-543.209	-981.542
Opskrivninger pr. 31. december	<u>25.679</u>	<u>568.888</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>4.315.619</u></b>	<b><u>4.861.058</u></b>

Koncernens portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 469.327 m<sup>2</sup>, der er geografisk fordelt i Danmark.

Visse investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år eller uopsigelig-hedsperioden (hvis den er længere) for hvilken der er anvendt en diskonteringsrente på 8,00%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervalltet 4,250% til 11,125% pr. 31/12 2023 (3,875% til 10,625% pr. 31/12 2022). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af diskonteringsrenterne med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 52,4 mio. kr.

Den afkastbaseret model anvendes for 10 ejendomme, hvor afkastskravet ligger i intervallet 6,125% til 11,125% pr. 31/12 2023 (5,625% til 10,625% pr. 31/12 2022).

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reduce dagsværdien med 0,3 mio. kr.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 19 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 71,6% af investeringsejendommene.

Ejendommene er værdiansat til ca. 9.195 kr./m<sup>2</sup>.

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 6.

# Noter

## Note

	Koncern		Moderselskab	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>3 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:				
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskab	370	303		
Honorar for anden rådgivning	-	-		
Der har i løbet af året ikke været omkostninger til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor udover de ovenfor specificerede.				
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	3.322	38	64	10
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	13.668	14.415
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.322</b>	<b>38</b>	<b>13.732</b>	<b>14.425</b>
<b>5 Finansielle udgifter</b>				
Andre finansielle udgifter	-1.144	-102	0	-17
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>-1.144</b>	<b>-102</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>
<b>6 Resultatdisponering</b>				
Årets resultat på -306.015 t.kr. foreslås disponeret således:				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-7.363	8.063	0	0
Betalt udbytte	220.000	175.000	220.000	175.000
Foreslået udbytte	-220.000	-220.000	-220.000	-220.000
Overført resultat	-298.652	-708.335	-306.015	-700.271
I alt	<b>-306.015</b>	<b>-745.271</b>	<b>-306.015</b>	<b>-745.271</b>
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Anskaffelsessum pr. 1. januar			3.422.176	3.422.176
Anskaffelsessum pr. 31. december			3.422.176	3.422.176
Nedskrivninger pr. 1. januar			-1.213.837	-454.218
Årets resultat			-319.570	-759.619
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering			0	0
Nedskrivninger pr. 31. december			0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>			<b>1.888.769</b>	<b>2.208.339</b>

# Noter

## Note

### 7 Kapitalandele i dattervirksomheder - fortsat

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

	Ejendoms- selskabet ATPFA II P/S København	Ejendoms- selskabet ATPFA III P/S København
Hjemsted		
Selskabskapital	1.000	1.000
Stemme- og ejerandel	100%	100%
Årets resultat	-222.138	-97.431

### 8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Anskaffelsessum pr. 1. januar	55.258	55.258
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Opskrivninger pr. 1. januar	-3.607	5.108
Korrektion egenkapital pr. 1. januar		0
Reklassificering til nedskrivninger	3.607	
Årets resultat	-4.499	8.063
Opskrivninger pr. 31. december	<u>-4.499</u>	<u>-3.607</u>

#### Nedskrivninger

Nedskrivning pr. 1. januar	0	0
Reklassificering fra opskrivninger	-3.605	0
Årets resultat	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-6.469</u>	<u>0</u>
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>44.290</u></b>	<b><u>51.652</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

	Høje Taastrup C P/S Høje Taastrup	Høje Taastrup C ApS Høje Taastrup
Hjemsted		
Selskabskapital	24.290	50
Stemme- og ejerandel	22,4%	22,4%
Egenkapital	197.893	110
Årets resultat	-20.119	23

# Noter

## Note

9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Koncern</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
	Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
	Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
	Deposita		
	Efter 5 år	10.221	10.021
	Langfristet del	<b>10.221</b>	<b>10.021</b>
	Indenfor 1 år	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.221</b>	<b>10.021</b>
10	<b>Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
	Tab ved salg af investeringsejendomme	0	0
	Værdiregulering af investeringsejendomme	543.209	981.542
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.363	-8.063
	Andre finansielle udgifter	0	101
	Reguleringer i alt	<b>550.572</b>	<b>973.580</b>
11	<b>Pengestrømsopgørelse - ændringer i driftskapital</b>		
	Ændringer i tilgodehavender	9.806	-20.169
	Ændringer i deposita	200	-9.624
	Ændringer i leverandører mv.	-929	2.726
	Ændringer i driftskapital i alt	<b>9.077</b>	<b>-27.066</b>
12	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Der påhviler ikke koncernen eventualforpligtelser.		

# Noter

---

## Note

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående, ATPFA K/S samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) og PFA DK Ejendomme Lav A/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

<b>mio. kr.</b>	<b>Managemen t fee, adm. omkost.</b>	<b>Renter af tilgode</b>	<b>Tilgode / gæld</b>
Ejendomsselskabet ATPFA II P/S	0,0	7,6	1.478,3
Ejendomsselskabet ATPFA III P/S	0,0	6,0	1.129,4
ATP Ejendomme A/S	0,1	0,0	0,0
Skyline Komplementar ApS	0,0	0,0	0,0

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

PFA DK Ejendomme Lav A/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø.

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V.