

Ejendomsselskabet ATPFA III P/S

Årsrapport 2023



Ejendomsselskabet ATPFA III P/S
c/o ATP Ejendomme
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V.

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

CVR-nr. 30 58 73 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 5. april 2024

Dirigent: Peter Kenneth Morgan

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning.....	8
Revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance pr. 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

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

CVR-nummer 30 58 73 91
Hjemsted: København

Bestyrelse

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

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Komplementar

Skyline Komplementar ApS, CVR-nummer 30 73 89 34

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet ATPFA III P/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

Hovedtal (mio. kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat					
Lejeindtægter	141	136	133	132	131
Værdiregulering af investeringsejendomme	-593	76	-347	-41	108
Resultat af ejendomme	-456	207	-219	69	231
Resultat før finansielle poster	-463	202	-228	69	235
Årets resultat	-469	196	-234	67	236
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.731	3.324	3.221	3.540	3.593
Aktiver i alt	3.048	3.694	3.519	3.811	3.858
Egenkapital	1.773	2.241	2.045	2.280	3.713
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	0	27	50	0	0
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-15,2%	5,6%	-6,5%	1,8%	6,1%
Egenkapitalandel (soliditet)	58,2%	62,4%	58,1%	59,8%	96,2%

Hovedtal (mio. kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat					
Lejeindtægter	146	141	136	133	132
Værdiregulering af investeringsejendomme	-233	-593	76	-347	-41
Resultat af ejendomme	-91	-456	207	-219	69
Resultat før finansielle poster	-95	-463	202	-228	69
Årets resultat	-97	-469	196	-234	67
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.480	2.731	3.324	3.221	3.540
Aktiver i alt	2.806	3.048	3.694	3.519	3.811
Egenkapital	1.675	1.773	2.241	2.045	2.280
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	27	50	0
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-3,4%	-15,2%	5,6%	-6,5%	1,8%
Egenkapitalandel (soliditet)	59,7%	58,2%	62,4%	58,1%	59,8%

Definitioner af nøgletal

Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Egenkapitalandel (soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Ejendomsselskabet ATPFA III P/S er et 100% ejet datterselskab af ATPFA K/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af ejendomsporteføljen er forløbet tilfredsstillende.

Resultatet for 2023 udgør -97,4 mio. kr. sammenholdt med -468,6 mio. kr. i 2022. Resultatet før værdiregulering 135,5 mio. kr. anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomsporteføljen er negativ med 232,9 mio. kr. primært som følge af øget afkastkrav.

De samlede aktiver udgør 2.806,5 mio. kr. pr. 31. december 2023 og egenkapitalen udgør 1.675,1 mio. kr.

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.

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. 99,0% af de samlede lejeindtægter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem lang uopsigelig, 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 lejerer, som har indgået langtidskontrakter på triple net vilkår, er TDC A/S. Selskabet har derfor ikke pt. større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendomsportefølje 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 der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommene.

En ændring af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene ændres med +/-51,0 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.

Likviditetsrisici

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

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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 ejerftale mellem selskabets 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 på ca. 135 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.

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i året.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Ejendomsselskabet ATPFA III P/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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 Ejendomsselskabet ATPFA III P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ATPFA III P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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 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. Herudover:

Revisionspåtegning

- 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 tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Revisionspåtegning

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 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		2023 t.kr.	2022 t.kr.
	Lejeindtægter	146.407	141.443
	Udgifter vedrørende lejemål	-4.549	-4.457
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-232.933</u>	<u>-593.034</u>
	Resultat af ejendomme	-91.075	-456.048
3	Administrationsomkostninger	<u>-3.647</u>	<u>-7.185</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	-94.722	-463.233
4	Finansielle indtægter	3.340	1.158
5	Finansielle udgifter	<u>-6.049</u>	<u>-6.524</u>
6	Årets resultat	<u>-97.431</u>	<u>-468.599</u>

Balance pr. 31. december

Note		2023 t.kr.	2022 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	2.480.397	2.730.560
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.480.397	2.730.560
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.772	42.979
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	229.521	228.066
	Andre tilgodehavender	595	1.476
	Tilgodehavender i alt	274.888	272.521
	Likvide beholdninger	51.213	45.049
	Omsætningsaktiver i alt	326.102	317.570
	AKTIVER I ALT	2.806.499	3.048.130
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditaktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	1.674.069	1.771.500
	Egenkapital i alt	1.675.069	1.772.500
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.129.398	1.263.352
	Deposita	428	645
7	Langfristede gældsforpligtelser	1.129.826	1.263.997
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger	341	10863
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.262	117
	Anden gæld	0	653
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.603	11.633
	Gældsforpligtelser i alt	1.131.429	1.275.630
	PASSIVER I ALT	2.806.499	3.048.130
1	Anvendt regnskabspraksis		
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	1.771.500	0	1.772.500
Årets resultat	0	-97.431	0	-97.431
Egenkapital 31. december 2023	1.000	1.674.069	0	1.675.069

	Kommandit- aktie kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	2.240.100	0	2.241.100
Årets resultat	0	-468.599	0	-468.599
Egenkapital 31. december 2022	1.000	1.771.500	0	1.772.500

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 1.000.000 fordelt på kr. 1 kommanditaktier.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ATPFA III P/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.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen og koncernregnskabet for ATPFA K/S.

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 2022.

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 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.

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.

Noter

BALANCEN

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 model. 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 tomgangs-leje 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 investerings ejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investerings ejendomme" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, som omfatter tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, andre tilgodehavender og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 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 og gæld til tilknyttede virksomheder mv., måles til amortiseret kostpris.

Noter

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.304.170	2.304.125
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	45
Afgang i årets løb	-17.230	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>2.286.940</u>	<u>2.304.170</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	426.390	1.019.424
Årets opskrivninger	0	0
Tilbageførte opskrivninger	-232.933	-593.034
Opskrivninger pr. 31. december	<u>193.457</u>	<u>426.390</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.480.397</u>	<u>2.730.560</u>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 276.494 m², 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 8,0%. 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 51,0 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 reducere dagsværdien med 0,3 mio. kr.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi, er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 12 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 51,0% af investeringsejendommene målt på værdi.

Ejendommene er værdiansat til ca. 8.971 kr./m². værdi.

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 5.

Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
------	---------------	---------------

2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.304.125	2.277.422
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	45	26.703
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>2.304.170</u>	<u>2.304.125</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	1.019.424	943.498
Årets opskrivninger	0	83.935
Overførsel 2 ejendomme til ATPFA II P/S	0	-8.009
Tilbageførte opskrivninger	-593.034	0
Opskrivninger pr. 31. december	<u>426.390</u>	<u>1.019.424</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.730.560</u>	<u>3.323.549</u>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 276.494 m², 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 7,375%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervalltet 3,875% til 10,625% pr. 31/12 2022 (4,00% til 9,50% pr. 31/12 2021). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidige inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af diskonteringsrenterne med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 45,0 mio. kr.

Den afkastbaseret model anvendes for 11 ejendomme, hvor afkastskravet ligger i intervallet 5,625% til 10,625% pr. 31/12 2022 (8,00% til 9,50% pr. 31/12 2021).

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 13 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 50,8% af investeringsejendommene målt på værdi.

Ejendommene er værdiansat til ca. 9.980 kr./m².

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 5.

Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.304.125	2.277.422
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	45	26.703
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>2.304.170</u>	<u>2.304.125</u>

Opskrivninger pr. 1. januar	1.019.424	943.498
Årets opskrivninger	0	83.935
Overførsel 2 ejendomme til ATPFA II P/S	0	-8.009
Tilbageførte opskrivninger	-593.034	0
Opskrivninger pr. 31. december	<u>426.390</u>	<u>1.019.424</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.730.560</u>	<u>3.323.549</u>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 276.494 m², 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 7,375%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervalltet 3,875% til 10,625% pr. 31/12 2022 (4,00% til 9,50% pr. 31/12 2021). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidige inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af diskonteringsrenterne med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 45,0 mio. kr.

Den afkastbaseret model anvendes for 11 ejendomme, hvor afkastskravet ligger i intervallet 5,625% til 10,625% pr. 31/12 2022 (8,00% til 9,50% pr. 31/12 2021).

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 13 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 50,8% af investeringsejendommene målt på værdi.

Ejendommene er værdiansat til ca. 9.980 kr./m².

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 5.

Noter

Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
3 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.198	24
Renter tilknyttede virksomheder	<u>1.142</u>	<u>1.134</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>3.340</u>	<u>1.158</u>
5 Finansielle udgifter		
Andre finansielle udgifter	2	3
Renter tilknyttede virksomheder	<u>6.047</u>	<u>6.521</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>6.049</u>	<u>6.524</u>
6 Resultatdisponering		
Årets resultat på -468.599 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført resultat	<u>-97.431</u>	<u>-468.599</u>
I alt	<u>-97.431</u>	<u>-468.599</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
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	<u>1.129.826</u>	<u>1.263.997</u>
Langfristet del	<u>1.129.826</u>	<u>1.263.997</u>
Indenfor 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.129.826</u>	<u>1.263.997</u>
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		

Noter

Note

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående, ATPFA K/S, Ejendomsselskabet ATPFA II P/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:

mio. kr.	Management fee, adm. om- kost.	Renter af gæld/ tilgode	Gæld/ tilgode
ATPFA K/S		-6,0	-1.127,0
Ejendomsselskabet ATPFA II P/S		1,1	229,5
ATP Ejendomme A/S	-2,8		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.