
Ejendomsselskabet ATPFA III P/S

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 30 58 73 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/1 2020

Mikael Arne Fogemann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet ATPFA III P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2020

Direktion

Kenneth Olsson
adm. direktør

Bestyrelse

Mikael Arne Fogemann
formand

Kenneth Olsson

Martin Vang Hansen

Michael Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Ejendomsselskabet ATPFA III P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ATPFA III P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 øvrige 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 29. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet ATPFA III P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K

Telefon: 33 69 41 41
Hjemmeside: www.norden.dk

CVR-nr.: 30 58 73 91
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
Skyline Komplementar ApS

Bestyrelse

Mikael Arne Fogemann, formand
Kenneth Olsson
Martin Vang Hansen
Michael Bruhn

Direktion

Kenneth Olsson

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2019	2018	2017	2016	2015
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	132	131	131	131	130
Resultat af ordinær primær drift	69	231	420	276	250
Resultat før finansielle poster	69	235	422	276	250
Resultat af finansielle poster	-2	1	1	1	1
Årets resultat	67	236	423	277	251
Balance					
Balancesum	3.811	3.858	3.719	3.409	3.288
Egenkapital	2.280	3.713	3.476	3.054	2.777
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	28	0	5
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,8%	6,1%	11,3%	8,1%	7,6%
Soliditetsgrad	59,8%	96,2%	93,5%	89,6%	84,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ATPFA III P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på TDKK 66.935, heraf værdireguleringer på TDKK -53.490, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 2.279.886.

Markedsrisici

En væsentlig del af den samlede ejendomsportefølje er udlejet til TDC A/S. Lejekontrakterne med TDC reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2020 forventes et årsresultat før værdireguleringer og eventuelle salgsvancer på et lavere niveau end 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Nettoomsætning		131.770	131.364
Avance / tab ved salg af ejendomme		0	4.329
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.835	-3.727
Andre eksterne omkostninger		-5.623	-4.673
Bruttoresultat før værdireguleringer		122.312	127.293
Værdiregulering af investeringsaktiver		-53.490	107.751
Bruttoresultat efter værdireguleringer		68.822	235.044
Finansielle indtægter	1	2.228	1.997
Finansielle omkostninger	2	-4.115	-553
Resultat før skat		66.935	236.488
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		66.935	236.488

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme		3.539.530	3.593.020
Materielle anlægsaktiver	3	3.539.530	3.593.020
Anlægsaktiver		3.539.530	3.593.020
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.011	42.167
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		228.242	221.034
Tilgodehavender		270.253	263.201
Likvide beholdninger		786	1.649
Omsætningsaktiver		271.039	264.850
Aktiver		3.810.569	3.857.870

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		2.278.886	2.211.951
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital		2.279.886	3.712.951
Deposita og forudbetalt leje		165	158
Langfristede gældsforpligtelser	5	165	158
Kreditinstitutter		9.855	7.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser		894	200
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.519.769	136.732
Kortfristede gældsforpligtelser		1.530.518	144.761
Gældsforpligtelser		1.530.683	144.919
Passiver		3.810.569	3.857.870
Resultatdisponering	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
		TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	2.211.951	1.500.000	3.712.951
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	66.935	0	66.935
Egenkapital 31. december	1.000	2.278.886	0	2.279.886

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.228	1.997
	<u>2.228</u>	<u>1.997</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.038	421
Andre finansielle omkostninger	77	132
	<u>4.115</u>	<u>553</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		<u>2.243.744</u>
Kostpris 31. december		<u>2.243.744</u>
Værdireguleringer 1. januar		1.349.276
Årets værdireguleringer		<u>-53.490</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>1.295.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.539.530</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF-model, der tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige pengestrømme, som den enkelte ejendom forventes at generere, justeret for de usikkerheder der knytter sig til de enkelte parametre i modellen. De forventede pengestrømme er baseret på indgåede uopsigelige lejekontrakter. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodrifresultat.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 11 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 41% af investeringsejendommene.

Diskonteringsfaktoren fastsættes for alle ejendomme med udgangspunkt i en langsigtet risikofri, nominel rente med tillæg af en risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af lejerens soliditet og lejekontrakternes varighed. Diskonteringsfaktoren for 2019 er fastsat til 3,50% (2018: 1,44%). Ved diskontering af terminalværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,17% (2018: 4,60%).

Anvendte exit yields ligger i intervallet 4,00% til 9,50%.

4 Resultatdisponering

	2019 TDKK	2018 TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overført resultat	66.935	-1.263.512
	66.935	236.488

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2019 TDKK	2018 TDKK
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	165	158
Langfristet del	165	158
Inden for 1 år	0	0
	165	158

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist over for søsterselskabet EjendomsSelskabet ATPFA II P/S' kreditinstitut. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 9.400 TDKK.

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
ATPFA K/S	

Koncernrapporten for ATPFA K/S kan rekvireres på følgende adresse:

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ATPFA III P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for ATPFA K/S, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, advokat, revision mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

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