

Ejendomsselskabet ATPFA II P/S

Årsrapport 2021



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2021 - 31. december 2021
(15. regnskabsår)

CVR nummer 30 58 74 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 31. marts 2022

Dirigent: Mikael Arne Fogemann

Indhold

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

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet ATPFA II P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 30 58 74 05
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mikael Arne Fogemann (formand)
Michael Bruhn
André Scharf
Tine Cederholm Bemberg

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Komplementar

Skyline Komplementar ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet ATPFA II 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 31. marts 2022

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat					
Lejeindtægter	108	107	107	116	119
Værdiregulering af investeringsejendomme	-39	11	202	42	99
Resultat af ordinær primær drift	66	106	293	147	201
Resultat før finansielle poster	66	106	293	148	201
Årets resultat	53	115	286	145	198
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.504	2.543	2.568	2.368	2.301
Aktiver i alt	2.599	2.657	2.613	2.399	2.330
Egenkapital	727	674	549	1.762	1.617
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	-30	18	0
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,5%	4,0%	11,2%	6,2%	8,6%
Egenkapitalandel (soliditet)	28,0%	25,4%	21,0%	73,4%	69,4%

Definitioner af nøgletal

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

$$\text{Egenkapitalandel (soliditet)} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Ejendomsselskabet ATPFA II 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 2021 udgør 52,6 mio. kr. sammenholdt med 115,0 mio. kr. i 2020. Resultatet før værdiregulering 92,0 mio. kr. anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomsporteføljen er negativ med 39,4 mio. kr. primært som følge af en større værdiregulering på én enkelt ejendom vedrørende flytning af byggeretter til Ejendomsselskabet ATPFA II P/S.

De samlede aktiver udgør 2.598,8 mio. kr. pr. 31. december 2021 og egenkapitalen udgør 726,9 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. 73% 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 uopsige-

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består af en portefølje af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

lighed, 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. Selskabets 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 +/-2,1 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 beskeden.

Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Ledelsesberetning

Investeringsjendommene 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 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 2022

I 2022 forventer selskabet et resultat på ca. 100 mio. kr. før værdireguleringer og indtægter fra kapitalinteresser i associerede virksomheder.

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

Selskabets aktiviteter har ikke været påvirket af COVID-19.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Ejendomsselskabet ATPFA II 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2022

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Bestyrelse

Mikael Arne Fogemann
formand

Michael Bruhn

André Scharf

Tine Cederholm Bemberg

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ATPFA II P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ATPFA II P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisors 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 betydelig tvivl selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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 31. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne 16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne 33800

Resultatopgørelse

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Lejeindtægter	108.249	107.381
	Udgifter vedrørende lejemål	1.434	-9.694
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-39.408</u>	<u>10.939</u>
	Resultat af ejendomme	70.274	108.626
3	Administrationsomkostninger	<u>-4.393</u>	<u>-2.277</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	65.882	106.349
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.629	18.804
4	Finansielle udgifter	<u>-9.685</u>	<u>-10.146</u>
5	Årets resultat	<u>52.567</u>	<u>115.007</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.	
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	2.504.006	2.543.414
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.504.006	2.543.414
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	60.366	74.310
	Finansielle anlægsaktiver i alt	60.366	74.310
	Anlægsaktiver i alt	2.564.372	2.617.724
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.666	15.539
	Andre tilgodehavender	823	380
	Tilgodehavender i alt	25.489	15.919
	Likvide beholdninger i alt	8.899	22.918
	Omsætningsaktiver i alt	34.388	38.837
	AKTIVER I ALT	2.598.760	2.656.561

Balance pr. 31. december

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditiekapital	1.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.108	18.804
	Overført resultat	720.750	654.487
	Egenkapital i alt	726.858	674.291
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	19.018	18.575
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.018	18.575
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.480	8.037
	Anden gæld	0	134
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.849.405	1.955.525
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.852.884	1.963.696
	Gældsforpligtelser i alt	1.871.902	1.982.270
	PASSIVER I ALT	2.598.760	2.656.561
1	Anvendt regnskabspraksis		
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Rerserve for netto- opskrivning efter den indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	18.804	654.487	0	674.291
Modtaget udbytte		-10.067	10.067		0
Årets resultat		-3.629	56.196		52.567
Egenkapital 31. december 2021	1.000	5.108	720.750	0	726.858

	Kommandit- aktie- kapital	Rerserve for netto- opskrivning efter den indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	0	547.531	0	548.531
Korrigeret fejl 2019			10.753		10.753
Årets resultat		18.804	96.203		115.007
Egenkapital 31. december 2020	1.000	18.804	654.487	0	674.291

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ATPFA II P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

2 ejendomme har fejlagtigt været medtaget i Ejendomsselskabet ATPFA III P/S, som juridisk tilhører Ejendomsselskabet ATPFA II P/S med samme ejerkreds som Ejendomsselskabet ATPFA III P/S. Værdien af de 2 ejendomme pr. 31/12 2021 udgør 8,0 mio. kr., der er tillagt årets positive værdireguleringer og vist særskilt i selskabets anlægsnote. Pr. 31/12 2020 udgjorde værdien 8,5 mio. kr. Effekten på sammenligningstallene for 2020 udgør 8,5 mio. kr. Der er ikke foretaget ændring af sammenlignings-tallene for 2020.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

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 2020.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renteudgifter.

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

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., således at 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 tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til apering 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., således at 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 associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien 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 DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter

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 og gæld til tilknyttede virksomheder mv., måles til amortiseret kostpris.

Noter

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.973.001	1.972.920
Tilgang i årets løb	0	81
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.973.001</u>	<u>1.973.001</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	570.413	559.474
Årets opskrivninger	0	10.939
Årets tilbageførte opskrivninger	-39.408	0
Opskrivninger pr. 31. december	<u>531.005</u>	<u>570.413</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.504.006</u>	<u>2.543.414</u>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 192.833 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 3,75%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervalltet 6,50% til 9,50% pr. 31/12 2021 (6,50% til 9,50% pr. 31/12 2020). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af diskonteringsrenten med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi, er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 7 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotential. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 98,6% af investeringsejendommene målt på værdi.

Ejendommene er værdiansat til ca. 12.944 kr./m².

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

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

4 Finansielle udgifter

Andre finansielle udgifter	183	209
Renter tilknyttede virksomheder	9.502	9.937
Finansielle udgifter i alt	<u>9.685</u>	<u>10.146</u>

Noter

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
5 Resultatdisponering		
Årets resultat på 52.567 t.kr. foreslås disponeret således:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.629	18.804
Overført resultat	56.196	96.203
I alt	52.567	115.007
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	55.506	47.900
Tilgang i årets løb	31	7.606
Afgang i årets løb	-278	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	55.259	55.506
Opskrivninger pr. 1. januar	18.804	0
Korrektion egenkapital pr. 1. januar	-7.711	0
Ordinært udbytte 2020	-10.067	0
Årets resultat	9.007	19.976
Ændring ejerandel	-4.925	-1.172
Opskrivninger pr. 31. december	5.108	18.804
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	60.366	74.310
Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:		
	Høje Taastrup C P/S	Komplementar- selskabet Høje Taastrup C ApS
Hjemsted	Høje Taastrup	Høje Taastrup
Selskabskapital	24.290	50
Stemme- og ejerandel	22,4%	22,4%
Egenkapital	269.857	68
Årets resultat	40.265	28

Noter

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
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>19.018</u>	<u>18.575</u>
Langfristet del	19.018	18.575
Indenfor 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.018</u>	<u>18.575</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 III P/S samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) og PFA DK Ejendomme Lav A/S, Forsikringsaktieselskab samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

mio. kr.	Manage- ment fee, adm. omkost.	Renter af gæld	Gæld
ATPFA K/S		-8,4	-1.625,2
Ejendomsselskabet ATPFA III P/S		-1,1	-224,2
ATP Ejendomme A/S	-3,6		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
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.