

**Ejendoms-  
selskabet  
Axeltorv 2 P/S**

**Årsrapport  
2017**



Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S  
c/o ATP Ejendomme  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

Årsrapport for perioden  
1. januar 2017 - 31. december 2017  
(7. regnskabsår)

CVR-nr. 33 64 98 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 20. marts 2018.

Dirigent: Michael Nielsen

## Indhold

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledespåtegning .....	6
Revisionspåtegning .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december .....	11
Noter .....	13

# Selskabsoplysninger

---

## **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 33 64 98 43  
Hjemsted: København

## **Bestyrelse**

Michael Nielsen (formand)  
Michael Bruhn  
Peter Frische

## **Direktion**

Peter Frische  
Christian Michael Peter Hartmann

## **Komplementar**

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS

## **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

## **Ejerforhold**

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	33,33 %
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab	33,33 %
Industriens Pensionsforsikring A/S	33,33 %

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2018

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og drive ejendommen Axeltorv 2, København. Ejendommen blev taget i brug af de første lejere i starten af 2017. Ultimo 2017 var 88% af ejendommens areal udlejet, dog vil åbning af et enkelt lejemål først finde sted i 2018.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 udgør 2,8 mio. kr. inkl. værdiregulering af ejendommen på 0,3 mio. kr.

Før værdiregulering af ejendommen udgør resultatet 2,5 mio. kr. for 2017 sammenlignet med -21,7 mio. kr. i 2016. Resultatet før værdiregulering anses for tilfredsstillende til trods for en lavere udlejning end forventet.

På basis af ejendommens udlejningsstatus ultimo 2017 er ejendommens værdi opjusteret med 0,3 mio. kr.

De samlede aktiver udgør 1.460,5 mio. kr. pr. 31. december 2017 og egenkapitalen udgør 94,2 mio. kr.

Opførelsen af ejendommen Axeltorv 2 er forløbet stort set planmæssigt. Der er tale om et unikt og nyskabende byggeri på ca. 40.100 kvm. med en central beliggenhed i København, hvor en væsentlig del af kontorarealet var forhåndsudlejet. Ved årets udgang udestår udlejning af ca. 5.000 m<sup>2</sup> kontor- og detailhandelsarealer.

Investorerne har afgivet et uigenkaldeligt lånetilsagn på i alt 1.440 mio. kr. til finansiering af det resterende byggeri. Gælden til investorerne udgør 1.334,1 mio. kr. ved udgangen af 2017.

## Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

### *Driftsmæssige risici*

Udlejningen forløber og udvikler sig planmæssigt.

### *Forsikringsforhold*

Selskabets ejendom er forsikret til den fulde nyværdi.

### *Markedsrisici*

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

En forøgelse af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen ændres med 84 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

### *Renterisici*

Selskabet har optaget lån hos Selskabets selskabsdeltagere. Rentesatsen fastsættes en gang årligt til markedsræssige vilkår.

### *Valutarisici*

Selskabet har ikke valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering i fremmed valuta, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

### *Likviditetsrisici*

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

## Selskabsledelse og organisation

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

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de tre 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 foreligger en ejerftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

# Ledelsesberetning

---

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af selskabet og ejendommen varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale på markedsvilkår.

## **Forventninger til 2018**

I 2018 forventer selskabet et resultat på ca. 16 mio. kr. før værdiregulering, men efter forrentning af lån fra selskabsdeltagere.

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 20. marts 2018

## Direktion:

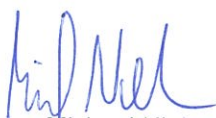


Peter Frische



Christian Michael Peter Hartmann

## Bestyrelse:



Michael Nielsen  
formand



Michael Bruhn



Peter Frische

# Revisionspåtegning

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

# Revisionspåtegning

---

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste 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.



# Revisionspåtegning

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne 16613



Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne 33800

# Resultatopgørelse

Note	2017 mio. kr.	2016 mio. kr.
Lejeindtægter	31,8	0
Udgifter vedrørende lejemål	-6,5	-0,1
Værdiregulering af investeringsejendom	0,3	-131,0
<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>25,6</b>	<b>-131,1</b>
2 Administrationsomkostninger	-3,8	-4,7
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>21,8</b>	<b>-135,8</b>
3 Finansielle indtægter	0,0	1,0
4 Finansielle udgifter	-19,0	-18,0
<b>Årets resultat</b>	<b>2,8</b>	<b>-152,8</b>
Årets resultat på 2,8 mio. kr. foreslås disponeret således:		
Årets resultat	2,8	-152,8
Overført fra tidligere år	-208,6	-55,8
Overskud til fordeling	-205,8	-208,6
Overført til næste år	-205,8	-208,6
<b>I alt</b>	<b>-205,8</b>	<b>-208,6</b>

# Balance pr. 31. december

Note	2017 mio. kr.	2016 mio. kr.	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendom	1.443,3	1.272,4
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.443,3</b>	<b>1.272,4</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Andre tilgodehavender	3,3	0,0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
	Likvide beholdninger	13,9	50,9
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>13,9</b>	<b>50,9</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17,2</b>	<b>50,9</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.460,5</b>	<b>1.323,3</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Kommanditaktiekapital	300,0	300,0
	Overført resultat	-205,8	-208,6
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94,2</b>	<b>91,4</b>
	Gæld til selskabsdeltagere	1.334,1	1.213,2
	Forudbetalt leje og deposita	19,3	0,0
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>1.353,4</b>	<b>1.213,2</b>
	Anden gæld	0,0	2,6
7	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12,9	16,1
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>12,9</b>	<b>18,7</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.366,3</b>	<b>1.231,9</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.460,5</b>	<b>1.323,3</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		
8	Bevågenheder efter regnskabsårets afslutning		

# Egenkapitalopgørelse

---

mio. kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	300,0	-208,6	91,4
Årets resultat		2,8	2,8
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>300,0</b>	<b>-205,8</b>	<b>94,2</b>

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	300,0	-55,8	244,2
Årets resultat		-152,8	-152,8
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>300,0</b>	<b>-208,6</b>	<b>91,4</b>

Selskabskapitalen udgør kr. 300.000.000 fordelt på kr. 1.000 kommanditaktier.

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele mio. kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele mio. kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2016.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

### Udgifter vedrørende lejemål

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

### Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer 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 omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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 tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes 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 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 ejendomstype, 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.

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.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Der er ikke foretaget vurdering af eksternt vurderingsmand på selskabets ejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen og indregnes under omsætningsaktiver.

### Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere måles til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afledte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Øvrige forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

# Noter

Note	2017 mio. kr.	2016 mio. kr.
<b>2 Administrationsomkostninger</b> Selskabet har ingen ansatte.		
<b>3 Finansielle indtægter</b> Andre finansielle indtægter <b>Finansielle indtægter i alt</b>	 0,0 <u>0,0</u>	 1,0 <u>1,0</u>
<b>4 Finansielle udgifter</b> Renter, gæld til selskabsdeltagere Øvrige finansielle omkostninger <b>Finansielle udgifter i alt</b>	 18,9 0,1 <u>19,0</u>	 16,7 1,3 <u>18,0</u>
<b>5 Investeringsejendom</b> Anskaffelsessum pr. 1. januar Tilgang Anskaffelsessum pr. 31. december	 1.403,4 170,5 <u>1.573,9</u>	 1.108,8 294,6 <u>1.403,4</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>1.573,9</u></b>	<b><u>1.403,4</u></b>
<b>Nedskrivninger</b> Nedskrivninger pr. 1. januar Årets nedskrivninger Nedskrivninger pr. 31. december	 -130,9 0,3 <u>-130,6</u>	 0,0 -130,9 <u>-130,9</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>1.443,3</u></b>	<b><u>1.272,4</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en nyopført kontor- og detailhandelsejendom på ca. 40.100 kvm. i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er værdiansat til ca. 36.000 kr./kvm

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 31. december 2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 84 mio. kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien, dog er afkastsatserne fastsat på baggrund af eksternt mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

# Noter

## Note

### 6 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 306,5 mio. kr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension A/S, PFA Pension, Forsikringsaktieselskab og Industriens Pensionsforsikring A/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter (mio. kr.):

	Management fee og adm. omkostninger	Renter	Gæld
ATP Ejendomme A/S	-0,8		0,9
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		-6,3	444,7
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab		-6,3	444,7
Industriens Pensionsforsikring A/S		-6,3	444,7

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

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)  
Kongens Vænge 8  
3400 Hillerød

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø

Industriens Pensionsforsikring A/S  
Nørre Farimagsgade 3  
1364 København K

### 8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.