

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

**Årsrapport
2020**



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

Årsrapport for perioden
1. januar 2020 - 31. december 2020
(10. regnskabsår)

CVR nummer 33 64 98 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 11. marts 2021

Dirigent: Jan Dybdahl Østergaard

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	6
Revisionspåtegning	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse	12
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

Jan Dybdahl Østergaard (formand)
Rikke Schmith Kampmann
André Scharf

Direktion

Rikke Schmith Kampmann

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 DK Ejendomme Lav A/S	33,33 %
Industriens Pensionsforsikring A/S	33,33 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 11. marts 2021

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 2018. Ultimo 2020 var 94 pct. af ejendommens areal udlejet

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2020 udgør -77.305 t.kr. inkl. værdiregulering af ejendommen på -101.885 t.kr.

Før værdiregulering af ejendommen udgør resultatet 24.580 t.kr. for 2020 sammenlignet med 21,3 mio. kr. i 2019. Resultatet før værdiregulering anses for tilfredsstillende til trods for en lavere udlejning end forventet.

På basis af ejendommens udlejningsstatus ultimo 2020 er ejendommens værdi nedjusteret med 85.310 t.kr. fordelt på apteringsomkostninger 16.575 t.kr. og nedskrivninger 101.885 t.kr.

De samlede aktiver udgør 1.547.505 t.kr. pr. 31. december 2020 og egenkapitalen udgør 156.391 t.kr.

Ejendommen er unik og karakteriseret ved et 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. 2.300 kvm. detailhandelsarealer, hvoraf de ca. 700 kvm. kan tilskrives COVID-19 og således er tomgang, der er kommet til i 2020.

Selskabsdeltagerne har afgivet et uigenkaldeligt lånetilsagn på i alt 1.304.000 t.kr. heraf til finansiering af den resterende indvendige aptering op til 30.000 t.kr. Gælden til selskabsdeltagerne udgør 1.359.516 t.kr. ved udgangen af 2020.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Udlejning af resterende tomme arealer udgør 6 pct., og vedrører butiksljemål i byhaven.

Der har i løbet af 2020 været dialog med Københavns Kommune om ændring af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 484 vedrørende Axel Torv. Kommunen er som udgangspunkt ikke ind-

stillet på at imødekomme Selskabets ønsker om ændringer til anvendelsesbestemmelserne for nuværende, men ønsker at afvente situationen indtil et normalbillede i tiden efter COVID-19. Selskabet forventer at opretholde dialogen med Københavns Kommune om dette forhold i løbet af 2021.

Udlejning af p-pladser i p-kælder har været væsentlig lavere end forventet og har haft en ikke tilfredsstillende udvikling. Der arbejdes på forskellige tiltag til forbedring af udlejning og parkeringsindtægter.

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 90 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

Renterisici

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

Ledelsesberetning

repræsentanter fra de tre ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

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

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

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 2021

I 2021 forventer selskabet et resultat på ca. 27 mio. kr. før værdiregulering, men efter forrentning af lån fra selskabsdeltagere.

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.

Den fortsatte tilstedeværelse af Corona-viruset (COVID-19) og de deraf afledte konsekvenser kan dog få negativ betydning på selskabets forventninger til resultatet for 2021, herunder ejendommens værdi. Det er på offentliggørelsestidspunktet ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle negative betydning.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 11. marts 2021

Direktion:

Rikke Schmith Kampmann

Bestyrelse:

Jan Dybdahl Østergaard
formand

Rikke Schmith Kampmann

André Scharf

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 11. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne 16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne 33800

Resultatopgørelse

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
	55.265	53.698
	-8.093	-9.288
4	<u>-101.885</u>	<u>91.070</u>
Resultat af ejendomme	-54.713	135.481
2	<u>-2.034</u>	<u>-2.638</u>
Resultat før finansielle poster mv.	-56.747	132.843
3	<u>-20.558</u>	<u>-20.487</u>
Årets resultat	<u>-77.305</u>	<u>112.355</u>
Årets resultat på -77.305 t.kr. foreslås disponeret således:		
Årets resultat	-77.305	112.355
Overført fra tidligere år	<u>-66.304</u>	<u>-178.659</u>
Overskud til fordeling	<u>-143.609</u>	<u>-66.304</u>
Overført til næste år	<u>-143.609</u>	<u>-66.304</u>
I alt	<u>-143.609</u>	<u>-66.304</u>

Balance pr. 31. december

Note		2020 t.kr.	2019 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendom	1.531.445	1.616.761
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.531.445	1.616.761
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.706	293
	Andre tilgodehavender	521	617
	Tilgodehavender i alt	4.227	909
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	11.833	14.628
	Likvide beholdninger i alt	11.833	14.628
	Omsætningsaktiver i alt	16.060	15.538
	AKTIVER I ALT	1.547.505	1.632.299
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditaktiekapital	300.000	300.000
	Overført resultat	-143.609	-66.304
	Egenkapital i alt	156.391	233.696
	Gæld til selskabsdeltagere	1.354.429	1.364.448
	Forudbetalt leje og deposita	24.245	23.558
	Langfristet gæld i alt	1.378.674	1.388.006
	Gæld til selskabsdeltagere	5.087	5.120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.353	5.497
	Kortfristet gæld i alt	12.440	10.597
	Gældsforpligtelser i alt	1.391.113	1.398.603
	PASSIVER I ALT	1.547.505	1.632.299
1	Anvendt regnskabspraksis		
5	Eventualforpligtelser		
6	Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	300.000	-66.304	233.696
Årets resultat		-77.305	-77.305
Egenkapital 31. december 2020	300.000	-143.609	156.391

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	300.000	-178.659	121.341
Årets resultat		112.355	112.355
Egenkapital 31. december 2019	300.000	-66.304	233.696

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

Alle tal præsenteres i 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 2019.

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 års-

rapporten 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 investeringsejendom

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

Investeringsejendom

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 markedsløje. 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 eksterne vurderingsmand på selskabets ejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitut.

Gæld 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 nettorealiseringsværdi.

Noter

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
2 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
3 Finansielle udgifter		
Renter, gæld til selskabsdeltagere	20.445	20.411
Øvrige finansielle omkostninger	113	76
Finansielle udgifter i alt	20.558	20.487
4 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.640.819	1.619.419
Årets tilgang	16.575	21.401
Anskaffelsessum pr. 31. december	1.657.394	1.640.819
Nedskrivninger pr. 1. januar	-24.065	-115.135
Årets nedskrivninger	-101.885	0
Tilbageført, tidligere års nedskrivninger	0	91.070
Nedskrivninger pr. 31. december	-125.949	-24.065
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	1.531.445	1.616.755

Selskabets investeringsejendom er en nyere opført 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. 38.100 kr./kvm.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,00% pr. 31. december 2020 (4,00% pr. 31. december 2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 90,3 mio. kr.

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

Noter

Note

5 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 199.268 t.kr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension A/S, PFA DK Ejendomme Lav A/S 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	-1,6		
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		-6,8	453,2
PFA DK Ejendomme Lav A/S		-6,8	453,2
Industriens Pensionsforsikring A/S		-6,8	453,2

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

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.

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

Industriens Pensionsforsikring A/S
Nørre Farimagsgade 3
1364 København K.