

# Årsrapport 2017



## ATP Ejendomme A/S

CVR-nr. 17 26 16 49  
Gothersgade 49 1.  
Postboks 2160  
1016 København K

ATP Ejendomme A/S

Årsrapport for perioden  
1. januar 2017 – 31. december 2017

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
Selskabets ordinære generalforsamling

7. februar 2018

---

Jørgen Søndergaard  
Dirigent

# Indhold

---

<b>Indhold.....</b>	<b>2</b>
<b>Selskabsoplysninger .....</b>	<b>3</b>
<b>Hoved- og nøgletal.....</b>	<b>4</b>
<b>Definitioner af nøgletal .....</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsespåtegning .....</b>	<b>10</b>
<b>Revisionspåtegninger .....</b>	<b>11</b>
<b>Resultatopgørelse.....</b>	<b>14</b>
<b>Balance pr. 31. december.....</b>	<b>15</b>
<b>Egenkapitalopgørelse.....</b>	<b>17</b>
<b>Noter .....</b>	<b>18</b>
<b>Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S.....</b>	<b>32</b>

# Selskabsoplysninger

---

ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49  
København  
Telefon: 33 36 61 61

Hjemmeside: [www.atp-ejendomme.dk](http://www.atp-ejendomme.dk)  
E-mail: [atpe@atp-ejendomme.dk](mailto:atpe@atp-ejendomme.dk)

CVR-nr: 17 26 16 49  
Hjemsted: København

## **Bestyrelse**

Kasper Ahrndt Lorenzen (Formand)  
Bo Foged  
Tomas Krüger Andersen  
Mads Smith Hansen

## **Direktion**

Michael Nielsen

## **Revision**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56

## **Ejerforhold**

ATP Ejendomme A/S er et 100 pct. ejet datterselskab af  
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)  
Kongens Vænge 8  
3400 Hillerød.

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 7. februar 2018

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Resultat</b>					
Lejeindtægter	842	350	332	311	241
Resultat af ejendommenes drift	704	296	281	262	202
Værdiregulering (netto)	335	134	260	186	313
Avance ved salg af ejendomme	0	0	0	122	0
Resultat før finansielle poster	1013	451	568	598	554
Værdiregulering af dattervirksomheder	-65	5	-62	-4	31
Finansielle poster	-1	-1	-1	0	1
Årets resultat ekskl. værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder	677	317	307	290	211
Resultat før skat	947	455	504	587	460
Årets resultat	947	455	504	587	460
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver	14.527	6.148	5.597	5.295	4.908
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	313	358	346	447	526
Aktiver i alt	15.307	6.610	6.072	5.964	5.584
Egenkapital	14.537	6.166	5.902	5.767	5.397
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	525	418	43	527	2.021
<b>Nøgletal</b>					
Direkte afkast i pct. (1)*	5,1	5,0	5,2	5,1	5,0
Totalafkast i pct. (2) *	7,6	7,7	10,4	11,7	6,4
Egenkapitalforrentning, pct. (3) **	10,4	7,5	8,6	10,5	8,5
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	2.564	1.044	986	839	779
Etageareal, kvm. (i 1.000 kvm)	710	279	242	242	223
Udlejningsprocent ultimo (5)	89,6	95,3	94,0	94,4	94,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)	4,9	4,8	5,1	5,2	5,3
Bogført værdi, kr. pr. kvm. (7)	21.196	22.070	23.152	21.871	21.966
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	77	68	65	63	52

Hoved- og nøgletallene er ændret som følge af fusionen med henholdsvis Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle A/S. Sammenligningstallene for 2016 er ikke umiddelbart sammenlignelige grundet indskud af 39 ejendomme den 1. januar 2017.

\* Beregnet i overensstemmelse med Dansk Ejendomsindeks (DEI)'s definitioner.

\*\* Beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger og Nøgletal 2010“ på grundlag af selskabets regnskabspraksis.

# Definitioner af nøgletal

---

- 1) Resultat af ejendomme ekskl. værdiregulering af ejendomme i pct. af basiskapital. Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtede nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat af ejendomme ekskl. værdiregulering, jf. Dansk Ejendomsindeks.
- 2) Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering i pct. af basiskapital, jf. definition 1.
- 3) Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
- 4) Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 1 pct.-points øget gennemsnitligt afkastkrav.
- 5) Udlejningsprocent målt på lejeindtægter.
- 6) Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.
- 7) Beregnet i forhold til samlede m<sup>2</sup> ultimo året.

# Ledelsesberetning

## Højdepunkter i ATP Ejendomme A/S for året

- Årsresultat udgør 947 mio. kr. mod 455 mio. kr. i 2016.
- Ejendommenes direkte afkast udgør i 2017 5,1%.
- Der er fra moderselskabet overført 39 ejendomme til en markedsværdi på 7,5 mia.kr.
- Ejendommenes markedsværdi er opskrevet med 2,5 %.
- Udlejningsprocenten eksklusive ejendomme under udvikling udgør ultimo 2017 92,3%

## Markedsudviklingen i 2017

Markedet for ejendomsinvesteringer har fortsat i 2017 været præget af høj aktivitet, primært i hovedstadsområdet og Aarhus, bl.a. drevet af den fortsat rekordlave rente og stor interesse for ejendomsinvesteringer.

Stor efterspørgsel fra både danske og internationale investorer har medført en historisk høj transaktionsvolumen i Danmark i 2017. Den høje efterspørgsel har medført prisstigninger, og flere primære ejendomme i Københavns centrum er blevet handlet til priser under eller på niveau med perioden før finanskrisen.

Den høje transaktionsvolumen ses både i bolig- og erhvervssegmentet. I boligsegmentet ses fortsat høj aktivitet inden for nybyggeri. Investorerne ser i mange tilfælde boliger i København som en risikofri investering, trods betydelige stigninger i lejeniveauerne. Der ses igen spekulative nybyggerier i kontorsegmentet i København.

På landsplan har tomgangsprocenten for erhvervs-ejendomme ligget stabilt de to foregående år, og denne tendens er fortsat gennem 2017. Imidlertid er tomgangen for kontorer i centrum af København faldet i løbet af året. I hovedstadsregionen opleves en stadig stigende efterspørgsel fra lejere efter fleksible og effektive lokaler, hvilket bidrager til at presse den ældre kontormasse – både på tomgang og lejen.

Kontorlejen i København stiger kun svagt, dog med forskelle afhængig af beliggenhed og kvalitet. Efterspørgslen efter meget store kontorlejemål er dog fortsat begrænset.

På de fleste udenlandske ejendomsmarkeder ses tilsvarende tendenser med stor efterspørgsel efter investeringer i fast ejendom med stigende priser til følge. På mange markeder ses også en faldende tomgang og stigende lejepriser.

## ATP Koncernen

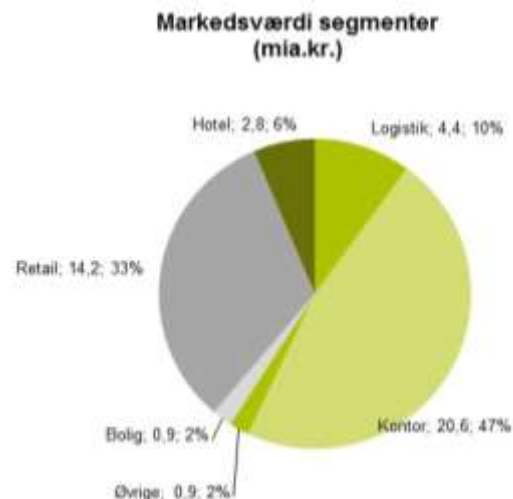
ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i Danmark og udlandet ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme A/S. En række af ejendommene ejes via konsortier og joint ventures. I porteføljen indgår indirekte investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA. Porteføljen indeholder seks ejendomsfonde med aktiviteter i Danmark.

Ultimo 2017 udgør markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 43,8 mia. kr.

Det samlede udlejningsareal for ATP Koncernens direkte ejede ejendomme udgør ca. 1,4 mio. m<sup>2</sup>.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2017 93,7 % mod 93,9 % ultimo 2016.

ATP Koncernens samlede portefølje fordeler sig på segmenter som følger:



I såvel Danmark som i udlandet er det strategien at investere direkte i kontor-, detailhandels-, hotel- og boligejendomme i de større byer på gode beliggenheder og med en lav risikoprofil. Eksponeringen søges i større enheder med henblik på at opnå administrative fordele.

Geografisk fokuseres pt. på Danmark samt stabile Eurolande.

Nye investeringer via ejendomsfonde begrænses til særlige nichesegmenter, hvor der stilles krav om særlige management kompetencer.

De væsentligste investeringer i 2017 omfatter:

- 6,8 mia.kr. i 16 danske shoppingcentre i joint venture med en dansk pensionskasse.
- Eksisterende investering i en europæisk ejendomsfond med logistikejendomme er forøget med 745 mio.kr.
- 700 mio.kr. i en hotelejeendom i München i joint venture med hollandsk pensionskasse.

# ATP Ejendomme A/S

## Årsrapport 2017

- Et større hoteludviklingsprojekt i Amsterdam i joint venture med en udenlandsk institutionel investor.
- En forøgelse af ejerandel i hotel- og kontor-komplekset Scandinavian Center Aarhus med 120 mio.kr.
- 8 mindre danske erhvervsejendomme for i alt 148 mio.kr. udlejet til detailhandelsvirksomhed.
- Udviklingsprojekt i København med boliger og erhvervslejemål for i alt 230 mio.kr. og med en forventet projektværdi på ca. 700 mio.kr.
- Herudover er der i årets løb investeret 477 mio. kr. i opgraderinger og indretninger i Koncernens ejendomme.

Der er endvidere afgivet investeringstilsagn på ca. 1,7 mia. kr. vedrørende investering i to kontorejendomme i København og 7 dagligvarebutikker i det øvrige Danmark. Den ene kontorejendom er et udviklingsprojekt i joint venture.

I det indirekte segment er der i 2017 gennemført et antal frasalg med tilfredsstillende resultater.

Der er i årets løb analyseret et stort antal investerings- emner i såvel Danmark som udlandet, som ikke har resulteret i konkrete investeringer, da de opnåelige vilkår ikke matchede ATP's krav til rentable langsigtede investeringer.

### ATP Ejendomme A/S (Selskabet)

#### Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder erhvervsejendomme for 14,5 mia. kr. og udfører totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 68 ejendomme udgør 678.000 m<sup>2</sup>.

Med virkning pr. 1. januar 2017 og som et led i en forenkling af ejerstrukturen og administrationen, er der overført 39 ejendomme fra ATP til ATP Ejendomme A/S. Tilførslen er sket via en kapitalforhøjelse ved apportindskud på 7,5 mia. kr. svarende til ejendommenes markedsværdi.

Herudover er ATP Ejendomme A/S med virkning pr. 1. januar 2017 fusioneret med Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle A/S med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Selskabet erhvervede i 2017 selskabet Hannemanns Allé 30 P/S. Selskabet ejer en række byggeretter i København, hvorpå opførelse af bolig- og erhvervs- ejendomme forventes påbegyndt i 2018.

#### Udlejningsstatus

Udlejningsaktiviteten har været tilfredsstillende i 2017 både hvad angår nyudlejninger og genforhandling af lejekontrakter.

#### Årets resultat

Resultatet før skat for ATP Ejendomme A/S i 2017 blev 947 mio. kr. mod 455 mio. kr. i 2016.

Resultatet før værdireguleringer udgør 677 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarerende til det forventede.

Resultatet i dattervirksomhederne Strandgade 7 A/S, Seniorbolig K/S, Seniorbolig Komplementar ApS og Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S udgør -65 mio. kr., og skyldes væsentligst en nedskrivning af kontorejendommen ejet af Strandgade 7 A/S.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

#### Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift udgør 704 mio. kr. svarende til en stigning på 408 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen skyldes primært tilgangen af nye ejendomme.

#### Indtægter ved administration

Indtægterne ved administration udgør 59 mio. kr. mod 95 mio. kr. i 2016. Faldet i indtægterne relaterer sig til overtagelsen af 39 ejendomme fra ATP.

ATP Ejendomme A/S leverer totaladministration og investeringsrådgivning vedrørende ATP's danske og udenlandske ejendomsinvesteringer. Honoreringen for de danske ejendomme er sammensat af en fast og en variabel del. Den faste del dækker investeringsrådgivning samt ejendomsudvikling og er fastsat med udgangspunkt i Selskabets omkostninger til løsning af disse opgaver. Den variable del af honoraret for totaladministration er fastsat til en fast procentdel af lejeindtægterne. For direkte ejede ejendomme i udlandet fastsættes et markedskonformt honorar ud fra opgavens kompleksitet.

Afregning for administrationen af ATP's ejendomsfonde sker til en fast procentdel af fondenes markedsværdi.

Selskabet administrerer på markedsvilkår ni ejendomme ejet sammen med andre pensionskasser.

#### Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat ekskl. værdireguleringer) udgør 5,1 %, hvilket er en stigning på 0,1 % i forhold til 2016.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 7,6 % i 2017, hvilket er et fald på 0,1 % i forhold til 2016.

#### Balancen

Ultimo 2017 udgør Selskabets aktiver 15.307 mio. kr. mod 6.610 mio. kr. ved udgangen af 2016. Heraf

vedrører 14.525 mio. kr. selskabets 68 investerings-ejendomme.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2017 14.537 mio. kr. mod 6.166 mio. kr. ultimo 2016.

### Værdiansættelse

Et svagt fald i afkastkravene har medført en opskrivning af markedsværdien af Selskabets ejendomme.

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2017 udgør 4,9 % mod 4,8 % i 2016.

### Finansielle risici

Der henvises til note 15 for en beskrivelse af de risici som påvirker selskabet.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Det er ledelsens vurdering, at virksomheden ikke har nævneværdige påvirkninger på det eksterne miljø.

### Måltal for kønssammensætning

Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for mangfoldighed og de fastsatte måltal for kønssammensætning. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til rapporten "ATP Koncernen - Samfundsansvar 2017" som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

### Samfundsansvar

ATP Ejendomme udøver – som en del af ATP Koncernen – forretningsdrevet samfundsansvar, hvilket betyder, at alle tiltag skal medvirke til at realisere ATP's hovedformål: at sikre nuværende og fremtidige pensionister økonomisk grundtryghed.

Der henvises til rapporten "ATP Koncernen - Samfundsansvar 2017" som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

For alle ejendomsinvesteringer vurderes forhold omkring langsigtet bæredygtighed og energiforbrug konkret i forhold til gældende og forventede fremtidige lovgivningskrav for såvel eksisterende som nye ejendomme.

ATP Ejendomme understøtter aktivt sine kunder i bæredygtige løsninger bl.a. via dialog under nyindretninger samt ved et aktivt ejerskab, hvor f.eks. aktiv energistyring indgår som en del af den daglige drift af ejendomsporteføljen. Også i 2017 er gennemført aktive indsatser mod unødvendigt ressourceforbrug, hvilket har resulteret i energibesparelser på en række ejendomme på både el, vand og varme.

I 2017 har ATP Ejendomme i samarbejde med udvalgte affaldstransportører styrket kildesortering, samt taget indledende initiativer til at monitorere affaldsmængder i porteføljen til glæde for miljøet og lejerne.

Ved investeringer i nybyggede ejendomme er bæredygtigheds certificering et vigtigt tema for ATP Ejendomme. I 2017 er processen med DGNB certificering af nybyggeriet Axel Towers fortsat.

Som en vigtig del af renovering og udvikling af Fal-konercentret indgår up cykling ved genanvendelse af byggematerialer. Især skal genanvendelsen af de eksisterende facade stålbelægningsplader i et helt nyt facadeudtryk fremhæves. Der opnås alene ved denne genanvendelse en CO2 besparelse på ca. 58 ton, svarende til 73 husstandes årlige CO2 udledning fra elforbrug.

ATP Ejendomme er fortsat repræsenteret i Green Building Council Denmark, som administrerer certificeringssystemet DGNB i Danmark. I 2017 har ATP Ejendomme ud over at sidde i Markedsførings- og bygherreudvalget tillige været repræsenteret i arbejdsgruppen for etablering af et nyt DGNB certificeringsskema for eksisterende kontorbygninger.

ATP Ejendomme har igen i 2017 indrapporteret til GRESB ("Global Real Estate Sustainability Benchmark"). Resultatet er en forbedring i forhold til tidligere år og har bidraget med at identificere områder, hvor yderligere forbedringer kan foretages. Deltagelsen i dette globale benchmark fortsætter i 2018.

ATP Ejendomme arbejder med klima og miljøsikring i forhold til ejendomsporteføljen. Dette omfatter f.eks. etablering af fjernkøl, skybrudssikring af ejendomme og systematisk håndtering af farlige bygningsmaterialer som PCB, asbest og bly.

I 2017 har ATP Ejendomme fortsat sit engagement i foreningen "Byggeriets Samfundsansvar", hvis primære formål er etablering af en platform, der kan danne grundlag for et godt samspil mellem byggeriets parter inden for rammerne af dansk lovgivning og EU-regulering.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i note 1. Afkastkravene er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Med virkning pr. 1. januar 2018 planlægges ATP Ejendomme A/S fusioneret med datterselskaberne Strandgade 7 A/S, Seniorbolig Komplementar ApS og Komplementar- selskabet SBDK Projekter I ApS med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

### Forventninger til 2018



# ATP Ejendomme A/S

## Årsrapport 2017

Det forventes fortsat et positivt konjunkturforløb i 2018, hvilket vil påvirke både ejendomsinvesterings- og udlejningsmarkedet i både Danmark og udlandet.

Efterspørgslen efter erhvervsjendomme med lav risikoprofil forventes fortsat at være stor i både Danmark og udlandet, primært drevet af institutionelle og gearede investorer. I Danmark forventes også en fortsat betydelig interesse fra udenlandske investorer for investeringsejendomme inden for de fleste segmenter. Der vises nu stigende interesse for mere sekundære beliggenheder. Den høje efterspørgsel kan også i 2018 medføre marginalt faldende afkastkrav med deraf stigende ejendomsværdier til følge især for de mest attraktive ejendomme.

På de største europæiske investeringsmarkeder sås igen i 2017 markante prisstigninger på investeringsjendomme, primært drevet af en stor efterspørgsel. I 2018 forventes en uændret efterspørgsel med deraf følgende høje prisniveauer. Det fortsat lave renteniveau medvirker til et pres på priser og stor efterspørgsel på attraktive investeringsejendomme.

ATP Ejendomme vil fortsat i 2018 screene markederne i Danmark og udlandet for attraktive investeringsmuligheder inden for kontor- og detailhandelsejendomme med fokus på investeringer med stabile af-

kastprofiler og gode beliggenheder. Også investeringer i bolig- og hotelsegmentet indgår i strategien.

ATP Ejendomme stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Især effekten af det stigende prisniveau er under skærpet overvejelse og ATP Ejendomme vil have en forsigtig tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

Udlejningsmarkedet i Danmark forventes at være præget af en svagt stigende efterspørgsel fra især mindre og mellemstore lejere, og omfanget af ledige udlejningsarealer både i kontor- og detailhandelsegmentet forventes at falde marginalt i 2018. Efterspørgslen på kontorlejemål vil især fokusere på moderne, effektive og velbeliggende lejemål. ATP Ejendomme vil i 2018 fokusere på fastholdelse af lejere samt genudlejning af opsagte kontorlejemål.

I 2018 forventer ATP Ejendomme A/S et resultat i niveauet 660 mio. kr. før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg. Resultatudviklingen skal ses på baggrund af den planlagte fusion med Ejendomsselskabet Strandgade 7 A/S i 2018.

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for ATP Ejendomme A/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.

Hillerød, den 25. januar 2018

**Direktion**

Michael Nielsen

**Bestyrelse**

Kasper Ahmndt Lorenzen  
formand

Bo Foged

Tomas Krüger Andersen

Mads Smith Hansen

# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ATP Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige 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 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 25. januar 2018

Peter Jochimsen  
revisionschef

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ATP Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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. Herudover:

# Revisionspåtegninger

---

- 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.

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 25. januar 2018

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56

Henrik Jacob Vilmann Wellejus  
statsautoriseret revisor  
mne24807

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
mne29421

# Resultatopgørelse

Note	Mio. kr.		
	2017	2016	
2	Lejeindtægter	842	350
	Udgifter vedrørende lejemål	(138)	(54)
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	335	134
	<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>1.039</b>	<b>430</b>
	Indtægter ved administration	59	95
		1.098	525
4	Administrationsomkostninger	(85)	(74)
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>1.013</b>	<b>451</b>
5	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	(65)	5
5	Finansielle indtægter	0	0
5	Finansielle udgifter	(1)	(1)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>947</b>	<b>455</b>
	Skat	0	0
6	<b>Årets resultat</b>	<b>947</b>	<b>455</b>

# Balance pr. 31. december

Note	Mio. kr.		
	2017	2016	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
3	Immaterielle anlægsaktiver	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
3	Driftsmidler	2	2
3	Investeringsjendomme	14.525	6.146
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
7, 13,14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	313	358
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	233	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
8	Andre tilgodehavender	51	20
13	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7	4
	Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder	0	37
<b>Tilgodehavender i alt</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>15.307</b>	<b>6.610</b>

# Balance pr. 31. december

Note	Mio. kr.		
	2017	2016	
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	2.296	2.251
	Overført overskud	12.241	3.915
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.537</b>	<b>6.166</b>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
9	Udskudt skat	69	69
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	415	70
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>484</b>	<b>139</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Leverandørgæld	79	5
11	Anden gæld	196	81
12	Periodeafgrænsningsposter	11	9
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	150
	Ikke hævet udbytte for tidligere regnskabsår	0	60
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>286</b>	<b>305</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>770</b>	<b>444</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.307</b>	<b>6.610</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
13	Kategorier af finansielle instrumenter		
14	Oplysning om dagsværdi		
15	Finansielle risici		
16	Eventualforpligtelser m.v.		
17	Nærtstående parter		
18	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		



# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	2.251	3.915	6.166
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	45	7.379	7.424
Årets resultat		947	947
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	2.296	12.241	14.537

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	2.250	3.303	343	5.896
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	1	157		158
Betalt udbytte til aktionærer			(343)	(343)
Årets resultat		455		455
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	2.251	3.915		6.166

Aktiekapitalen består af 2.296.020 aktier à 10 t. kr.

#### Bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år:

I 2016 blev aktiekapitalen forhøjet med 100 aktier med en nominal værdi på 1.000.000 kr. ved apportindskud af én ejendom.

I 2017 blev aktiekapitalen forhøjet med 4.500 aktier med en nominal værdi af nominal 45.000.000 kr. ved apportindskud af 39 ejendomme.

I 2017 blev aktiekapitalen yderligere forhøjet med 20 aktier med en med en nominal værdi af 20.000 kr. i forbindelse med fusionen mellem ATP Ejendomme A/S, Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle A/S med ATP Ejendomme A/S, som det fortsættende .

Der har ikke været yderligere bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og § 112 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse samt koncernregnskab, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen og koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Selskabet har iht. ÅRL §37 stk. 5 valgt at indregne og måle alle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2016.

### Fusion ved brug af sammenlægningsmetoden

Med effekt fra den 1/1 2017 er Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle A/S fusioneret med ATP Ejendomme A/S med ATP Ejendomme A/S, som det fortsættende selskab. Alle tre selskaber var 100% ejede datterselskaber af ATP, hvorfor sammenlægningsmetoden iht. ÅRL §121 er anvendt. Sammenligningstal er tilpasset som om de fusionerede selskaber har været sammenlagt fra den tidligste periode der indgår i regnskabet. Fusionen har ikke givet anledning til nogen forskelsværdi.

### 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 forpligtelsen værdi kan måles pålideligt.

Køb og salg af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i balancen på handelsdagen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, dog måles finansielle aktiver og forpligtelser ved første indregning til dagsværdi, hvilket typisk svarer til kostpris eksklusiv direkte afholdte omkostninger. 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 balancen.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Investeringer, tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme beliggende i Danmark.

### Udgifter vedrørende lejemål

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

### Indtægter ved administration

Indtægter ved administration omfatter administrationsindtægter for Selskabets ydelser til ATP, ATP Real Estate Partners I K/S og ATP Real Estate Partners II K/S samt indtægter ved salg af forvalter- og ejendomsinspektørydelser. Herudover administrerer Selskabet på markedsvilkår syv ejendomme ejet sammen med andre pensionskasser.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, samt udgifter vedrørende salg af forvalter- og ejendomsinspektørydelser.

Personale omkostninger omfatter løn inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere.

### Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder omfatter udbytter samt realiserede og urealiserede værdireguleringer.

### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

### Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 % af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2017 og forventes opfyldt i fremtiden.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den vurderede økonomiske brugstid. De forventede brugstider er:

IT-systemer.....2 - 5 år

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme 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 avertering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksperterne 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.

Selskabet har domicil i en ejendom, der væsentligst anvendes til ekstern udlejning. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi efter samme principper som Selskabets øvrige ejendomme.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsjendomme" i resultatopgørelsen.

#### Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er:

IT-udstyr .....2 - 5 år  
Øvrige driftsmidler og inventar .....3 - 5 år

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatet.

Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen idet investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder kategoriseres som "dagsværdi via resultatopgørelsen", under henvisning til dagsværdioptionen i IAS39.

Baggrunden for at vælge dagsværdioptionen er at selskabet konsekvent anlægger en porteføljetragtning i forbindelse med investeringerne. Porteføljen forvaltes og dens performance evalueres i overensstemmelse med selskabets risikostyrings- og investeringsstrategi med udgangspunkt i dagsværdien, der også danner basis for den interne rapportering til selskabets ledelse.

Investeringsjendomme i kapitalandele i tilknyttede selskaber værdiansættes på baggrund af den senest modtagne rapportering fra de respektive virksomheder.

##### Tilgodehavende

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

##### Udbytte

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 og periodeafgrænsningsposter

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, samt anden gæld omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt omkostninger afholdt i regnskabsåret, men som endnu ikke er betalt.

## .Noter

---

### **Skat**

Udskudte skatteforpligtelser indregnet i balancen vedrører udskudt skat på investeringsejendommen på overtagelsestidspunktet

Udskudte skatteaktiver eller -forpligtelser opstået efter overtagelsesdagen indregnes ikke i balancen, idet Selskabet i henhold til Pensionsafkast-beskatningsloven ikke er skattepligtig. Den beregnede udskudte skat oplyses i en note.

## Noter

	Mio. kr.	
	2017	2016
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme beliggende i Danmark.		
<b>3 Immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	11	11
Årets tilgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(11)	(11)
Årets afskrivninger	0	0
<b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrives over 3 år		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	6	6
Årets tilgang	1	1
Årets afgang	(1)	(1)
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(4)	(4)
Årets afskrivninger	(1)	(1)
Årets afgang	1	1
<b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Afskrives over 3 år

Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indgår i resultatopgørelsen i "Administrationsomkostninger"

## Noter

	Mio. kr.	
	2017	2016
<b>3 fortsat</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	5.359	4.941
Indskudt v/kapitalforhøjelse	7.520	158
Årets tilgang	524	260
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>13.403</b>	<b>5.359</b>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	939	784
Årets opskrivninger	441	165
Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	(109)	(10)
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>1.271</b>	<b>939</b>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivninger pr. 1. januar	(152)	(131)
Årets nedskrivninger	(102)	(56)
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	105	35
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(149)</b>	<b>(152)</b>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>1.122</b>	<b>787</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>14.525</b>	<b>6.146</b>
Værdireguleringen af investeringsjendomme fordeler sig således:		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	475	184
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	(140)	(50)

Porteføljen af i alt 68 investeringsjendomme fordeler sig med 83% på kontorejendomme, 15% på detailhandelsejendomme og 2% på Hotel- og service ejendomme.

### Kontorejendomme

Porteføljen af kontorejendomme består samlet af 51 ejendomme (564.000 m<sup>2</sup>) hvoraf 42 med en markedsværdi på 11,2 mia.kr. er beliggende i Storkøbenhavn og 9 ejendomme med en markedsværdi på 0,8 mia.kr. er beliggende i Århus og omegn.

Følsomhedsoplysninger nedenfor angives for den samlede portefølje af ejendomme, da en geografisk opdeling ikke vil påvirke oplysningerne væsentligt.

## Noter

	Mio. kr.	
	2017	2016
<b>3 fortsat</b>		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,8	4,9
Højeste afkastprocent	8,5	6,0
Laveste afkastprocent	4,3	4,3

Kontorejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.300 kr./m<sup>2</sup>. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 581 mio.kr.

### Detailhandelsejendomme

Porteføljen af detailhandelsejendommene består samlet af 15 enheder (85.700 m<sup>2</sup>) hvoraf 6 enheder med en markedsværdi på 2,0 mia.kr. er beliggende i større danske byer og 9 dagligvarebutikker med en markedsværdi på 0,2 mia.kr. er beliggende fordelt i hele Danmark.

Følsomhedsoplysninger nedenfor angives for den samlede portefølje af ejendomme, da en geografisk opdeling ikke vil påvirke oplysningerne væsentligt.

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,6	4,7
Højeste afkastprocent	6,5	6,0
Laveste afkastprocent	4,3	4,3

Detailhandelsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 25.600 kr./m<sup>2</sup>. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit på 0,25%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 113 mio.kr.

Sammenligningstallene for 2016 er ikke umiddelbart sammenlignelige grundet indskud af 39 ejendomme den 1. januar 2017.

<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.527</b>	<b>6.148</b>
---------------------------------------	---------------	--------------

## Noter

	Mio. kr.	
	2017	2016
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Posten indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:		
Lønninger og vederlag	53	44
Pensionsbidrag	8	7
Udgifter til social sikring	1	0
<b>I alt</b>	<b>62</b>	<b>51</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	77	68
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
Samlet honorar til Deloitte i det forløbne regnskabsår	0,5	0,3
Heraf udgør honorar for andre ydelser end revision	0,4	0,2
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen		
<b>5 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>		
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgøreslen (valgt)</b>		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	(65)	5
<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>		
Finansielle indtægter	0	(1)
Finansielle udgifter	(1)	(1)
<b>6 Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat	947	455
Overført overskud pr. 1. januar	3.915	3.303
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	7.379	157
Overskud til fordeling	12.241	3.915
Overført til næste år	12.241	3.915
Fordelt overskud/resultat	<b>12.241</b>	<b>3.915</b>



## Noter

	Mio. kr.			
	2017	2016		
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum pr. 1. januar	578	534		
Årets tilgang	20	44		
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>598</b>	<b>578</b>		
Regulering pr. 1. januar	(220)	(188)		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	(65)	5		
Udbytte til moderselskab	0	(37)		
<b>Regulering pr. 31. december</b>	<b>(285)</b>	<b>(220)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>313</b>	<b>358</b>		
<b>Selskabs navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Strandgade 7 A/S	København	100%	248	-67
Seniorbolig K/S	København	100%	49	3
Seniorbolig Komplementar ApS	København	100%	0,1	0
Ejendomsselskabet				
Hannemanns Allé 30 P/S	København	100%	16	-1
<b>8 Andre tilgodehavender</b>				
<u>Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender</u>				
<b>9 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat pr. 1. januar		69		69
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>		<b>69</b>		<b>69</b>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver		69		69
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>		<b>69</b>		<b>69</b>
<b>10 Langfristet gæld</b>				
Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år				
<b>11 Anden gæld</b>				
I anden gæld er indeholdt :				
Deposita indbetalt af lejere		153		62

## Noter

	Mio. kr.	
	2017	2016
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.		
<b>13 Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i til den kategori som de indregnes i ved første indregning.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	313	358
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)</b>	<b>313</b>	<b>358</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	240	41
Tilgodehavender udbytte hos tilknyttede virksomheder	0	37
Andre tilgodehavender	51	20
Likvide beholdninger	176	43
<b>Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>467</b>	<b>141</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	415	220
Periodeafgrænsningsposter	11	9
Leverandørgæld og anden gæld	274	86
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>700</b>	<b>315</b>
For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien.		

## Noter

14 Oplysning om dagsværdi	Mio kr.					
	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare Niveau 3	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Aktiver</b>						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	313	358
Investeringsejendomme	-	-	-	-	14.525	6.146
<b>I alt</b>	-	-	-	-	<b>14.838</b>	<b>6.504</b>

Der har hverken i 2016 eller 2017 været overførsler mellem niveauerne.

For finansielle instrumenter, der er målt til dagsværdi ved brug af ikke observerbare inputdata (niveau 3) sammensættes årets bevægelser som følger:

	Kapitalandele i tilknyttede		Investerings- ejendomme	
	2017	2016	2017	2016
Balance 01.01	358	346	6.146	5.594
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	-65	5	335	134
Køb / kapitalindskud	20	44	8.044	418
Salg / modtaget udbytte	0	-37	0	
<b>Balance 31.12</b>	<b>313</b>	<b>358</b>	<b>14.526</b>	<b>6.146</b>
Tab/gevinst på aktiver i behold	-65	5	335	134

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i henholdsvis værdiregulering af tilknyttede virksomheder og værdiregulering af investeringsejendomme.

### Fastsættelse af dagsværdien

	Dagsværdi- hierarki	Anvendt værdiansættelses- metode	Anvendte observer- bare/uob- serverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	-	-
Investeringsejendomme	3	Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse	Afkastkrav: 4,3%-8,5%	En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25% (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 709 mio. kr.

<sup>1</sup> Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra relevante selskaber, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi.

# Noter

## 15 Finansielle risici

### Generelt

Der arbejdes målrettet med en spredning og dermed reduktion af risiciene forbundet med ejendomsinvesteringerne. Porteføljen er diversificeret både geografisk og inden for flere ejendomstyper. Endvidere søges indtægtsgrundlaget spredt ud på et passende antal lejere. Lejerporteføljen overvåges løbende med henblik på at sikre en vis spredning mellem forskellige brancher.

Selskabet gennemfører ikke egentlige ejendomsudviklingsaktiviteter med forøget risikoprofil.

### Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye lejeres soliditet vurderes.

### Lejerporteføljen

Den samlede årlige leje kan fordeles på fire intervaller alt efter lejekontrakternes resterende varighed:

Resterende varighed	Ultimo 2017	Ultimo 2016
0-1 år.....	22%	30%
1-2 år.....	23%	16%
2-3 år.....	3%	8%
3-4 år.....	6%	2%
4-5 år.....	3%	3%
>5 år.....	43%	41%
I alt	100%	100%

Inden for det første år kan 22 % af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra lejernes side, osv. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 4 år og 4 måneder, hvilket er fald på 9 måneder i forhold til udgangen af 2016.

De ti største lejeres andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 54 %. Boniteten af disse lejere vurderes som særdeles god.

## Noter

### 15 Finansielle risici, fortsat

Lejernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2017 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	%
Offentlig administration og forvaltning	144	18%
Handelsvirksomhed	141	17%
Produktion, forsyning, bygge og anlæg	133	16%
Pengeinstitut, finans og forsikring	131	16%
Advokatvirksomhed	59	7%
Øvrige liberale erhverv og tjenesteydelser	57	7%
IT, information og kommunikation	56	7%
Transport og godshåndtering	25	3%
Ingeniør og arkitekt	22	3%
Hotel og restauration	17	2%
Andet	9	1%
Undervisning	7	1%
Sundhedsvæsen	6	1%
Kultur, forlystelser og sport	5	1%
ATP Koncernen	3	0%
	815	100%

Det vurderes, at denne fordeling på brancher er velafbalanceret og dermed robust over for eventuelle negative udviklinger i de enkelte brancher.

#### Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

#### Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering.

Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

#### Rente- og valutarisici

Selskabet har ingen valutarisici, da indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner. Selskabet har en meget begrænset rente-risiko, som er knyttet til modtagelsen af finansiering fra moderselskabet samt finansiering stillet til rådighed for datterselskaber.

#### Likviditetsrisici

Selskabets eneaktionær er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

## Noter

### 15 Finansielle risici, fortsat

#### Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 234 mio. kr.

#### Forfaldsanalyse

Anden gæld, periodeafgrænsningsposter, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år med undtagelse af modtagne deposita på 153 mio.kr. og gæld til tilknyttede på 415 mio.kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemål opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde med 0 mio.kr. indenfor 1 år og 415 mio.kr. efter 1 år.

### 16 Eventualforpligtelser m.v.

Fra og med 2001 er Selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat:

Mio. kr.  
2017                      2016

	256	182
--	-----	-----

Selskabet indgår i fælles momsregistrering med ATP og en række af ATP's dattervirksomheder. Disse enheder hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift, der indgår i den fælles momsregistrering.

Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af 50% af en større kontorejendom, der skal opføres i København. Investeringen forventes at udgøre ca. 1,4 mia.kr., men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt i 2021.

Selskabet har indgået aftale om køb af 7 erhvervsjendomme udlejet til detailhandelsvirksomhed og 1 kontorejendom, alle med overtagelse i 2018 for i alt

	268	0
--	-----	---

Resterende investeringstilsagn til dattervirksomheder

	445	449
--	-----	-----

## Noter

### 17 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående. Herudover anses selskabets tilknyttede virksomheder samt moderselskabet ATP og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP også som nærtstående parter.

mio.kr.	Lejeind- tægter	Manage- ment fee og adm. omkost- ninger	Tilgode- havende	Gæld
Tilknyttede virksomheder				
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	30	5	0
Egne dattervirksomheder	0	0,2	0	0
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	1	4	0	0
Assosierede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0	8	2	0

Udover ovenstående transaktioner har ATP Ejendomme A/S overtaget 39 ejendomme fra moderselskabet ATP. Værdien af de overtagne ejendomme med tilhørende aktiver og forpligtelser udgør netto 7,52 mia. kr. Transaktionen er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Bestemmende indflydelse	2017	2016
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		
Kongens Vænge 8 3400 Hillerød	Ejer 100%	Ejer 100%

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk)

### 18 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Med virkning pr. 1. januar 2018 planlægges ATP Ejendomme A/S fusioneret med datterselskaberne Strandgade 7 A/S, Seniorbolig Komplementar ApS og Komplementarselskabet SBDK Projekter I ApS med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

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

# Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S

	By	Etage-	kvm.	Antal lejere	Gns.
<b>Detailhandel</b>					
Kgs. Nytorv 20-22	København K		1.995	6	96
Store Kongensgade 10-12	København K		1.289	11	99
Grønløkkevej 22	Odense C		1.023	1	100
Lucernevej 79	Randers NV		1.035	1	100
Skovvejen 46	Slagelse		1.000	1	100
Passagen 70	Åbybro		1.094	1	100
Pandoravej 1	Aalborg SØ		1.000	1	100
Nyløkke 3	Aabenraa		1.030	1	100
Nordbyvej 4	Viby J		1.030	1	100
Broen 2	Nykøbing M		1.146	1	100
Kongevej 3-5	Tønder		1.507	2	100
Hobrovej 450	Aalborg SV		28.254	122	100
Skt. Clemens Torv 10	Århus C		11.203	11	99
Vestergade 41	Odense C		10.516	13	83
Østre Stationsvej 27	Odense C		24.298	28	98
<b>Detailhandel i alt</b>					
<b>Kontor</b>					
Amaliegade 35	København K		5.913	7	91
Amaliegade 43	København K		1.569	3	75
Blegdamsvej 54-58	København Ø		8.696	1	100
Bredgade 6	København K		6.291	2	99
Frederiksborggade 18	København K		4.717	3	25
Højbro Plads 8-10	København K		9.026	7	60
Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-	København K		9.974	15	100
Gothersgade 49	København K		13.633	18	93
Gyldenløvesgade 11	København V		4.362	2	100
Kalkbrænderihavsgade 4	København Ø		4.431	4	82
Langelinie Allé 15-17	København Ø		14.730	2	100
Nyropsgade 37	København V		4.743	4	99
Nørre Voldgade 17	København K		10.444	14	96
Bryggervangen 55	København Ø		8.205	7	84
Aldersrogade 3-3A	København Ø		2.646	3	73
Jagtvej 169 A-C	København Ø		4.869	3	59
St. Kongensgade 14, Kgs. Nytorv 8	København K		12.160	16	97
Ved Stranden 14	København K		3.453	4	100
Ved Stranden 18	København K		5.056	3	100
Vester Farimagsgade 41	København V		5.856	9	94
Islands Brygge 43 4)	København S		13.736	29	79
Langelinie Alle 47, Pier 47	København Ø		19.648	2	-
Kampmannsgade 2	København V		10.259	1	100
Langelinie Alle 23 B	København Ø		3.666	0	100
Langelinie Alle 31-37	København Ø		15.861	1	100
Strandgade 3	København K		67.491	5	100
Rosenørns Allé 1	Frederiksberg C		2.953	1	100
Åboulevard 15-17	Århus C		3.400	13	92
Helsingforsgade 8	Århus N		3.116	1	100
Værkmestergade 5	Århus C		4.958	4	100
Dusager 8	Århus N		5.415	1	50
Dusager 4	Århus N		7.562	2	100
Dusager 2	Århus N		1.186	0	100
Dusager 12	Århus N		3.192	0	100
Gammel Køge Landevej 1-3	Valby		19.859	1	100
Granskoven 8-10	Glostrup		15.040	1	100
Gydevang 42-44	Allerød		4.200	2	70
Sydvestvej 98-104	Glostrup		17.680	10	72
Banestrøget 1-7	Taastrup		2.642	6	92
Høje Tåstrup Boulevard 20-30	Taastrup		3.993	6	49
Høje Tåstrup Boulevard 21-25	Taastrup		2.996	7	26
Hørkær 12 A og B	Herlev		12.197	5	44
Brydehusvej 30	Ballerup		4.658	10	85
Storegade 26-28	Esbjerg		6.671	12	13
A. C. Meyers Vænge 9	København SV		15.731	0	100
H. C. Andersens Boulevard 2	København V		16.126	0	77
Krumtappen 2	Valby		9.349	0	75
H. C. Andersens Boulevard 27	København V		3.790	0	63
Adelgade 12	København K		7.342	0	100
Nesa Alle 1	Gentofte		84.436	0	100
Borups Allé 177	København NV		26.219	0	100
<b>Kontor i alt</b>					
<b>Hotel og Service</b>					
Falkoner Allé 7-11	Frederiksberg		35.352	36	34

\*Værdierne på de enkelte ejendomme oplyses ikke af kommercielle årsager.



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

Telefon 33 36 61 61  
Telefax 33 36 61 62

[info@atp-ejendomme.dk](mailto:info@atp-ejendomme.dk)  
[www.atp-ejendomme.dk](http://www.atp-ejendomme.dk)