

atp ejendomme=

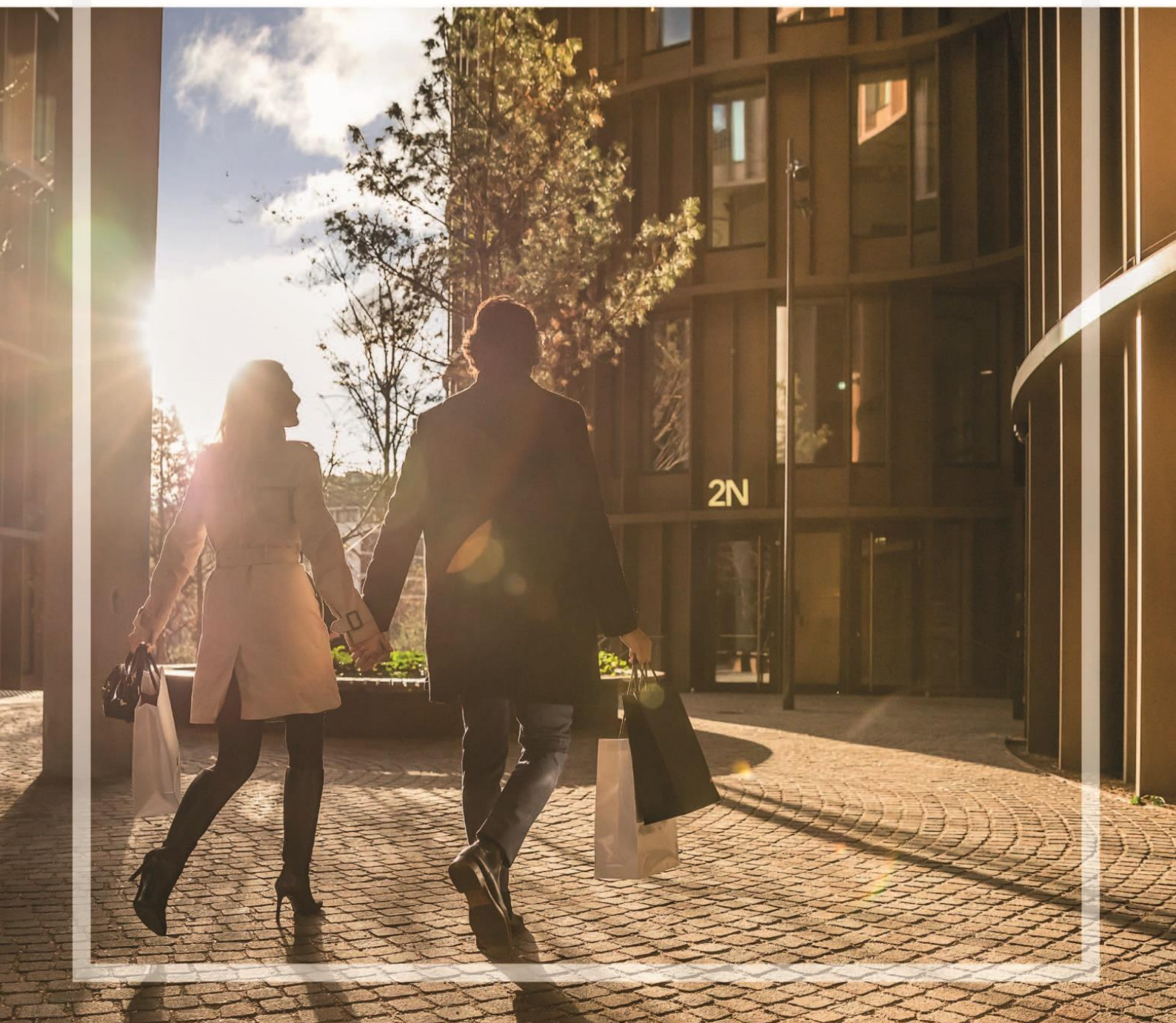
ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2018

ATP Ejendomme A/S | CVR-nr. 17 26 16 49
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
Selskabets ordinære generalforsamling

6. februar 2019

Torben Magnus Andersen



Indhold

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

Selskabsoplysninger

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

Hjemmeside: www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR-nr: 17 26 16 49
Hjemsted: København

Bestyrelse

Kasper Ahrndt Lorenzen (Formand)
Bo Foged
Tomas Krüger Andersen
Kim Jannick Kehlet Johansen

Direktion

Martin Vang Hansen

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 x. februar 2019

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat					
Lejeindtægter	874	890	398	380	358
Resultat af ejendommenes drift	721	746	339	324	305
Værdiregulering (netto)	98	226	99	160	139
Avance ved salg af ejendomme	2	0	0	0	122
Resultat før finansielle poster	788	946	458	511	594
Værdiregulering af dattervirksomheder	-4	2	-2	-5	0
Finansielle poster	-1	-1	-1	-1	0
Årets resultat ekskl. værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder	687	719	359	350	333
Resultat før skat	783	947	455	504	587
Årets resultat	783	947	455	504	587
Balance					
Materielle anlægsaktiver	15.826	14.769	6.496	5.980	5.777
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	125	65	43	1	0
Aktiver i alt	16.442	15.556	6.962	6.462	6.486
Egenkapital	15.320	14.537	6.166	5.902	5.767
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	961	528	419	44	527
Nøgletal					
Direkte afkast i pct. (1)*	4,7	5,1	5,4	5,5	5,4
Totalafkast i pct. (2) *	5,4	8,9	7,3	8,7	10,6
Egenkapitalforrentning, pct. (3) **	5,4	9,1	7,5	8,6	10,5
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	2.706	2.515	1.097	986	833
Etageareal, kvm. (i 1.000 kvm)	737	737	308	271	271
Udlejningsprocent ultimo (5)	86,4	90,2	95,8	94,7	95,0
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)	4,8	4,9	4,9	5,1	5,3
Bogført værdi, kr. pr. kvm. (7)	21.467	20.039	21.121	22.087	21.310
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	80	77	68	65	63

Hoved- og nøgletallene er ændret som følge af fusionen med Strandgade 7 A/S, Seniorbolig Komplekset ApS og Komplementar-selskabet SBDK Projekter I ApS

* 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 m² ultimo året.

Ledelsesberetning

Højdepunkter i ATP Ejendomme A/S for året

- Årsresultat udgør 783 mio. kr. mod 947 mio. kr. i 2017.
- Ejendommenes direkte afkast udgør i 2018 4,7%.
- Ejendommenes markedsværdi er opskrevet med 0,7%.
- Udlejningsprocenten eksklusive ejendomme under udvikling udgør ultimo 2018 92,0%

Markedsudviklingen i 2018

Markedet for ejendomsinvesteringer i Danmark har også i 2018 været præget af høj aktivitet. Det skyldes bl.a. den fortsat rekordlave rente, stor kapitalrigelighed og stor interesse for ejendomsinvesteringer med relativt sikre cash flow. Konsekvensen heraf har været, at sekundære markeder uden for de primære markeder i København og Århus også ser og har set stigende interesse fra institutionelle investorer.

Der er generelt stor transaktionsvolumen inden for både bolig- og erhvervssegmentet. I boligsegmentet ses fortsat høj aktivitet inden for særligt nybyggeri. Investorerne ser i mange tilfælde boliger i København, Århus, Odense og Aalborg som en risikofri investering trods betydelige stigninger i lejeniveauerne, der dog nu begynder at stagnere. Alene i Københavns Kommune forventes inden for de kommende 12 måneder færdiggjort op mod 6.000 boliger. I kontorsegmentet er der generelt mere forsigtighed i forhold til spekulative byggerier. Det betyder, at de fleste ejendomsudviklere og institutionelle investorer forudsætter uigenkaldelig lange lejekontrakter som en forudsætning for at påbegynde et nyt byggeri.

På landsplan har tomgangsprocenten for erhvervs-ejendomme ligget stabilt de to foregående år, og denne tendens er fortsat gennem 2018. Imidlertid er tomgangen for kontorer i centrum af København faldet i løbet af året. Overalt opleves en stadig stigende efterspørgsel fra lejere efter fleksible og effektive lokaler, hvilket bidrager til at presse den ældre kontor-masse – både på tomgang og husleje.

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

På de fleste udenlandske ejendomsmarkeder ses tilsvarende tendenser som i Danmark med stor efterspørgsel efter investeringsmuligheder i fast ejendom. På mange markeder inden for erhvervs-ejendomme ses også faldende tomgang og stigende lejepriser. Særligt har logistiksegmentet haft betydelig medvind til fordel for detailhandelsejendomme, hvor mange investorer er usikre på udviklingen som følge af øget e-handel.

ATP Koncernen

ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i Danmark og udlandet ejes af henholdsvis

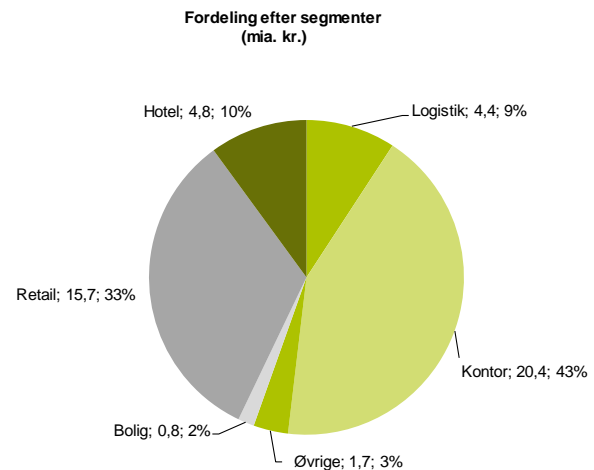
ATP og ATP Ejendomme A/S. En række af ejendommene ejes via konsortier og joint ventures. I porteføljen indgår indirekte investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA.

Ultimo 2018 udgør markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 47,8 mia. kr.

Det samlede udlejningsareal for ATP Koncernens direkte ejede ejendomme udgør ca. 1,6 mio. m².

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2018 91,8 % mod 93,7 % ultimo 2017.

ATP Koncernens samlede portefølje fordeler sig på segmenter som følger:



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

Geografisk fokuseres der primært på Danmark samt stabile Eurolande.

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

De væsentligste investeringer i 2018 omfatter:

- 1,5 mia. kr. investeret i et delejerskab i en portefølje af primært Europæiske hoteller
- 687 mio. kr. investeret i Danske Shoppingcentre P/S til finansiering af købet af yderligere to shoppingcentre i dette regi.

- 12 mindre danske erhvervsejendomme for i alt 328 mio. kr. udlejet til detailhandelsvirksomhed.
- Herudover er der i årets løb investeret 814 mio. kr. i opgraderinger og indretninger i Koncernens ejendomme.

Der er endvidere afgivet investeringstilsagn på ca. 0,6 mia. kr. vedrørende investering i en kontorejendom i København med tilhørende byggeretter og 2 dagligvarebutikker i det øvrige Danmark.

I det indirekte segment er der i 2018 gennemført et antal frasalg af ejendomme i underliggende fonde, som er under afvikling. ATP har i den forbindelse fået tilbagebetalt ca. 0,8 mia. kr.

Der er i årets løb analyseret et stort antal investerings-emner i såvel Danmark som udlandet. Generelt har forudsætningerne og afkastforventningerne medført, at analyserne ikke har resulteret i konkrete investeringer, da de forudsatte vilkår ikke matchede ATP's krav til langsigtede investeringer.

ATP Ejendomme A/S (Selskabet)

Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder erhvervsejendomme for 15,8 mia. kr. og udfører totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 81 ejendomme udgør 737.000 m².

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

Med virkning pr. d. 16. november 2018 er Martin Vang Hansen tiltrådt som direktør i selskabet. På samme dato er Michael Nielsen fratrådt som direktør.

Udlejningsstatus

Udlejningsaktiviteten har været tilfredsstillende i 2018 både hvad angår nyudlejninger og fastholdelse af bestående lejere.

Årets resultat

Resultatet før skat for ATP Ejendomme A/S i 2018 blev 783 mio. kr. mod 947 mio. kr. i 2017.

Resultatet før værdireguleringer udgør 687 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede.

Resultatet i dattervirksomhederne Seniorbolig K/S, og Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S udgør -4 mio. kr.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Resultat af ejendommernes drift

Resultatet af ejendommernes drift udgør 721 mio. kr. svarende til et mindre fald på 25 mio. kr. i forhold til året før. Faldet skyldes primært en lejers fraflytning af et større lejemål.

Indtægter ved administration

Indtægterne ved administration udgør 58 mio. kr. mod 59 mio. kr. i 2017.

Selskabet 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

Ejendommernes direkte afkast (ejendommernes resultat ekskl. værdireguleringer) udgør 4,7 %, hvilket er et fald på 0,4 % i forhold til 2017.

Ejendommernes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 5,4 % i 2018, hvilket er et fald på 3,5 % i forhold til 2017.

Balancen

Ultimo 2018 udgør Selskabets aktiver 16.442 mio. kr. mod 15.308 mio. kr. ved udgangen af 2017. Heraf vedrører 15.823 mio. kr. selskabets 81 investerings-ejendomme.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2018 15.320 mio. kr. mod 14.537 mio. kr. ultimo 2017.

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 2018 udgør 4,8 % mod 4,9 % i 2017.

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 2018" som er tilgængelig på www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter.

Samfundsansvar

Selskabet 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 2018" som er tilgængelig på www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter.

Samfundsansvar og ESG er et fokusområde i Selskabet. Den interne ESG-gruppe hos Selskabet er i 2018 styrket med en bredere forankret deltagerkreds, således at alle fagområder og organisationsniveauer er repræsenteret i gruppen.

I 2018 har Selskabet 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.

Selskabet er repræsenteret i Green Building Council Denmark, som administrerer certificeringssystemet DGNB i Danmark. I 2018 har Selskabet ud over at sidde i Markedsførings- og bygherreudvalget også været aktive i forhold til etablering af et nyt DGNB certificeringsskema for eksisterende bygninger.

Selskabet har igen i 2018 indrapporteret til GRESB ("Global Real Estate Sustainability Bench-mark"). 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 2019.

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

Selskabet 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 2018 er der gennemført aktive indsatser mod unødvendigt ressourceforbrug, hvilket har resulteret i energibesparelser på en række ejendomme på både el, vand og varme f.eks. med fokus på at trimme driften af varmecentraler, reducere unødvendigt elforbrug eller at stoppe unødvendigt vandforbrug, f.eks. om natten.

Ved investeringer i nybyggede ejendomme og ved større renoveringsprojekter er bæredygtighedscertificering et krav for Selskabet. I 2018 er processen med

DGNB-certificering af nybyggeriet Axel Towers gennemført med en sølvcertificering. Der pågår en certificeringsproces for fire igangværende nybyggerier og større renoveringer.

Selskabet arbejder også 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. Pt. har Selskabet etableret fjernkøl i fire ejendomme i porteføljen; hvilket er en løsning, der leverer CO2-venlig køling til ejendomme med behov for køling.

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, 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.

Forventninger til 2019

Det forventes fortsat et positivt konjunkturforløb i 2019, som vil påvirke ejendomsinvesterings- og udlejningsmarkedet i både Danmark og udlandet.

Efterspørgslen på erhvervsnejendomme med lav risiko-profil forventes stadig at være stor på alle markeder, hvor købersiden primært udgøres af institutionelle og gearede investorer. I Danmark forventes også en fortsat betydelig interesse fra udenlandske investorer for investeringsejendomme inden for de fleste segmenter – særligt inden for boliger og logistik. Derfor forventes interessen for mere sekundære beliggenheder fortsat at være betydelig. Den høje efterspørgsel kan også i 2019 medføre marginalt faldende afkastkrav med deraf stigende ejendomsværdier. Det vil især være gældende for de mest attraktive ejendomme. Mange udenlandske investorer betragter med god grund investeringer i det danske marked som attraktive, bl.a. fordi lejepriserne historisk har været relativt stabile.

På de største europæiske investeringsmarkeder sås igen i 2018 markante prisstigninger på investerings-ejendomme, primært drevet af en stor efterspørgsel. I 2019 forventes en uændret efterspørgsel og deraf følgende høje prisniveauer.

Selskabet vil i 2019 screene markederne i Danmark og udlandet for attraktive investeringsmuligheder inden for kontor- og detailhandelsejendomme med fokus på

ATP Ejendomme A/S

Årsrapport 2018

investeringer med stabile afkastprofiler og gode beliggenheder. Også investeringer i bolig- og hotelsegmentet indgår i strategien.

Selskabet stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Især effekten af det stigende prisniveau er under skærpet overvejelse og Selskabet 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 detailhandelssegmentet

forventes at falde marginalt i 2019. Efterspørgslen på kontorlejemål vil især fokusere på moderne, effektive, fleksible og velbeliggende lejemål. Selskabet vil i 2019 fortsat fokusere på fastholdelse af lejere og genudlejning af opsagte kontorlejemål samt udlejning af udviklingsprojekter.

I 2019 forventer ATP Ejendomme A/S et resultat i niveau med 2018. før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 24. januar 2018

Direktion

Martin Vang Hasen

Bestyrelse

Kasper Ahmndt Lorenzen
formand

Bo Foged

Tomas Krüger Andersen

Kim Jannick Kehlet Johansen

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 2018. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 24. 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 24. januar 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udum
statsautoriseret revisor
mne 29421

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
mne 19708

Resultatopgørelse

Note	Mio. kr.		
	2018	2017	
2	Lejeindtægter	874	890
	Udgifter vedrørende lejemål	(153)	(144)
	Avance ved salg af investeringsejendomme	2	0
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	98	226
	Resultat af ejendomme	821	972
	Indtægter ved administration	58	59
		879	1.031
4	Administrationsomkostninger	(91)	(85)
	Resultat før finansielle poster mv.	788	946
5	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	(4)	2
5	Finansielle indtægter	1	0
5	Finansielle omkostninger	(2)	(1)
	Resultat før skat	783	947
	Skat	0	0
6	Årets resultat	783	947

Balance pr. 31. december

Note	Mio. kr.		
	2018	2017	
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
3	Immaterielle anlægsaktiver	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt			
Materielle anlægsaktiver			
3	Driftsmidler	3	2
3	Investerings ejendomme	15.823	14.767
Materielle anlægsaktiver i alt			
Finansielle anlægsaktiver			
7, 13, 14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	125	65
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	359	233
Finansielle anlægsaktiver i alt			
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
8	Andre tilgodehavender	42	50
13	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	6	9
Tilgodehavender i alt			
Likvide beholdninger			
Omsætningsaktiver i alt			
AKTIVER I ALT			
		16.442	15.308

Balance pr. 31. december

Note	Mio. kr.		
	2018	2017	
PASSIVER			
Egenkapital			
	Aktiekapital	2.296	2.296
	Overført overskud	13.024	12.241
<hr/>			
	Egenkapital i alt	15.320	14.537
<hr/>			
Gæld			
Langfristet gæld			
9	Udskudt skat	69	69
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	815	415
<hr/>			
	Langfristet gæld i alt	884	484
<hr/>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Leverandørgæld	41	80
11	Anden gæld	188	196
12	Periodeafgrænsningsposter	9	11
<hr/>			
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	238	287
<hr/>			
	Gældsforpligtelser i alt	1.122	771
<hr/>			
	PASSIVER I ALT	16.442	15.308
<hr/>			
1	Anvendt regnskabspraksis		
13	Kategorier af finansielle instrumenter		
14	Oplysning om dagsværdi		
15	Finansielle risici		
16	Eventualforpligtelser m.v.		
17	Nærtstående parter		
18	Bevægenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

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

	Aktie- kapital	Overført overskud		I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.296	12.241		14.537
Kapitalforhøjelse ved apportindskud				-
Årets resultat		783		783
Egenkapital 31. december 2018	2.296	13.024		15.320

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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

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

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 2017.

Fusion ved brug af sammenlægningsmetoden

Med effekt fra den 1/1 2018 er Strandgade 7 A/S, Seniorbolig Komplementar ApS og Komplementarselskabet SBDK Projekter I Komplementar ApS fusioneret med ATP Ejendomme A/S, som det fortsættende selskab. Alle tre selskaber var 100 pct. 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 eksklusive 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 balance-dagen.

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 2018 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 til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til ansået 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 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 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.

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 ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" 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-udstyr2 - 5 år
Øvrige driftsmidler og inventar3 - 5 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen iht. IFRS9.

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringsselskab, og har derfor valgt muligheden i IAS27 for at indregne investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS9.

Selskabet anlægger konsekvent en porteføljetragtning i forbindelse med investeringer. 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.

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.	
	2018	2017
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme beliggende i Danmark.		
3 Immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	11	11
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	11	11
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(11)	(11)
Årets afskrivninger	0	0
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	(11)	(11)
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
Afskrives over 3 år		
Materielle anlægsaktiver		
Driftsmidler		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	6	6
Årets tilgang	3	1
Årets afgang	(2)	(1)
Anskaffelsessum pr. 31. december	7	6
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(4)	(4)
Årets afskrivninger	(2)	(1)
Årets afgang	2	1
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	(4)	(4)
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	3	2

Afskrives over 3 år

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

Noter

	Mio. kr.	
	2018	2017
3 fortsat		
Materielle anlægsaktiver		
Investerings ejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	13.870	5.823
Indskudt v/kapitalforhøjelse	0	7.520
Årets tilgang	958	527
Anskaffelsessum pr. 31. december	14.828	13.870
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	1.271	939
Årets opskrivninger	261	441
Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	(215)	(109)
Opskrivninger pr. 31. december	1.317	1.271
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1. januar	(374)	(268)
Årets nedskrivninger	(59)	(211)
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	111	105
Nedskrivninger pr. 31. december	(322)	(374)
Værdiregulering pr. 31. december	995	897
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	15.823	14.767
Værdireguleringen af investeringsejendomme fordeler sig således:		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	285	523
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	(187)	(297)

Porteføljen af i alt 81 investeringsejendomme fordeler sig med 80% på kontorejendomme, 17% på detailhandelsejendomme og 3% på Hotel- og service ejendomme. Der henvises til oversigten på side 32 over selskabets ejendomme

Kontorejendomme

Porteføljen af kontorejendomme består samlet af 53 ejendomme (607.000 m²) hvoraf 44 med en markedsværdi på 11,8 mia.kr. er beliggende i Storkøbenhavn og 9 ejendomme med en markedsværdi på 0,9 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.	
	2018	2017
3 fortsat		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,8	4,9
Højeste afkastprocent	8,5	8,5
Laveste afkastprocent	4,3	4,3

Kontorejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.900 kr./m² (2017: 21.800 kr./m²). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 625 mio.kr. (2017: 592 mio. kr.)

Detailhandelsejendomme

Porteføljen af detailhandelsejendommene består samlet af 27 enheder (102.100 m²) hvoraf 6 enheder med en markedsværdi på 2,1 mia.kr. (2017: 2,0 mia.kr.) er beliggende i større danske byer og 21 dagligvarebutikker (2017: 9) med en markedsværdi på 0,5 mia. kr. (2017: 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	5,0	5,0
Højeste afkastprocent	7,5	7,5
Laveste afkastprocent	4,3	4,3

Detailhandelsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 25.600 kr./m² (2017: 25.300 mio.kr./m²). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit på 0,25%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 124 mio.kr. (2017: 103 mio.kr.)

Materielle anlægsaktiver i alt	15.826	14.769
---------------------------------------	---------------	---------------

Noter

	Mio. kr.	
	2018	2017
4 Administrationsomkostninger		
Posten indeholder personaleomkostninger, der sammensætter sig således:		
Lønninger og vederlag	60	53
Pensionsbidrag	9	8
Udgifter til social sikring	1	1
I alt	70	62
Gennemsnitligt antal medarbejdere	80	77
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	0,1	0,5
Honorar for skatterådgivning	0,3	0,4
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen		
5 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgøreslen (valgt)		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	(4)	2
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter	1	0
Finansielle indtægter i alt	1	1
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	(1)	0
Finansielle omkostninger	(1)	(1)
Finansielle udgifter i alt	(2)	(1)
6 Forslag til resultatdisponering		
Årets resultat	783	947
Overført overskud pr. 1. januar	12.241	3.915
Kapitalforhøjelse ved apportindskud	0	7.379
Overskud til fordeling	13.024	12.241
Overført til næste år	13.024	12.241
Fordelt overskud/resultat	13.024	12.241

Noter

	Mio. kr.			
	2018	2017		
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum pr. 1. januar	71	50		
Årets tilgang	64	21		
Anskaffelsessum pr. 31. december	135	71		
Regulering pr. 1. januar	(6)	(8)		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	(4)	2		
Udbytte til moderselskab	0	0		
Regulering pr. 31. december	(10)	(6)		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	125	65		
Selskabets navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Seniorbolig K/S	København	100%	113	-1
Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S	København	100%	12	-3
8 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender				
9 Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1. januar	69	69		
Udskudt skat pr. 31. december	69	69		
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	69	69		
Udskudt skat pr. 31. december	69	69		
10 Langfristet gæld				
Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år				
11 Anden gæld				
I anden gæld er indeholdt :				
Deposita indbetalt af lejere	158	153		

Noter

	Mio. kr.	
	2018	2017
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.		
13 Kategorier af finansielle instrumenter		
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	125	65
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)	125	65
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	365	242
Andre tilgodehavender	42	50
Likvide beholdninger	84	182
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	491	474
Gæld til tilknyttede virksomheder	815	415
Periodeafgrænsningsposter	9	11
Leverandørgæld og anden gæld	228	276
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	1.052	702
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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Aktiver						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	125	65
Investerings ejendomme	-	-	-	-	15.823	14.767
I alt	-	-	-	-	15.948	14.832

Der har hverken i 2017 eller 2018 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 virksomheder		Investerings- ejendomme	
	2018	2017	2018	2017
Balance 01.01	65	42	14.767	6.494
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	-4	2	98	226
Køb / kapitalindskud	64	21	958	8.047
Salg / modtaget udbytte	0	0	0	
Balance 31.12	125	65	15.823	14.767
Tab/gevinst på aktiver i behold	-4	2	98	226

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 ¹	3	Rapporteret dagsværdi -	-	-
Investerings ejendomme	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 767 mio.kr. (2017: 709 mio. kr.)

¹ 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 ejendomsstyper. 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 lejerers soliditet vurderes.

Lejerporteføljen

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

Resterende varighed	Ultimo 2018	Ultimo 2017
0-1 år.....	39%	22%
1-2 år.....	3%	23%
2-3 år.....	6%	3%
3-4 år.....	15%	6%
4-5 år.....	6%	3%
>5 år.....	31%	43%
I alt	100%	100%

Inden for det første år kan 39 % 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 uændret i forhold til udgangen af 2017.

De ti største lejerers andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 52 %. Boniteten af disse lejere vurderes som særdeles god.

Noter

15 Finansielle risici, fortsat

Lejernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2018 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	%
Handelsvirksomhed	158	19%
Offentlig administration og forvaltning	149	18%
Produktion, forsyning, bygge og anlæg	129	16%
Pengeinstitut, finans og forsikring	120	15%
Øvrige liberale erhverv og tjenesteydelser	70	8%
Advokatvirksomhed	60	7%
IT, information og kommunikation	56	7%
Transport og godshåndtering	24	3%
Hotel og restauration	18	2%
Ingeniør og arkitekt	8	1%
Andet	11	1%
Undervisning	7	1%
Sundhedsvæsen	6	1%
Kultur, forlystelser og sport	5	1%
ATP Koncernen	3	0%
	823	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 modtagen 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 132 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 158 mio.kr. og gæld til tilknyttede på 815 mio.kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemaal opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde med 0 mio.kr. indenfor 1 år og 815 mio.kr. efter 1 år.

	Mio. kr.	
	2018	2017
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:	238	217
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 en betinget aftale om køb af et ejendomsselskab som ejer en kontorejendom samt byggeretter til opførelse af kontor- og boligejendomme. Investeringen forventes at udgøre ca. 0,5 mia.kr., men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt ultimo 2019/primo 2020.		
Selskabet har indgået aftale om køb af 3 erhvervsjendomme udlejet til detailhandelsvirksomhed alle med overtagelse i 2019 for i alt	92	268
Resterende investeringstilsagn til dattervirksomheder	380	445
Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder	365	485

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	Renteind- tægter og udgifter	Tilgode- havende	Gæld
Tilknyttede virksomheder					
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	30	-0,7	4	0
Egne dattervirksomheder	0	0,4	0,4	0	0
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	1	3	0	0	0
Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0	7	0	2	0

Udover ovenstående transaktioner har ATP Ejendomme A/S i 2018 købt samtlige aktier i Komplementarselskabet SBDK Projekter I ApS af datterselskabet Seniorbolig K/S.

Bestemmende indflydelse	2018	2017
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

18 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2018, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S

	By	Opførelsesår/ hoved- renoveringsår	Etage- kvm.	Antal lejere	Gns. udlej- nings- pct.
Detailhandel					
Kgs. Nytorv 20-22	København K	1921	1.995	11	96
Store Kongensgade 10-12	København K	1776/1974	1.289	11	92
Grønløkkevej 22	Odense C	2015	1.023	1	100
Lucernevej 79	Randers NV	2017	1.035	1	100
Skovvejen 46	Slagelse	2017	1.000	1	100
Passagen 70	Åbybro	2013	1.112	1	100
Pandoravej 1	Aalborg SØ	2017	1.084	1	100
Nyløkke 3	Aabenraa	2012	1.030	1	100
Nordbyvej 4	Viby J	2016	1.030	1	100
Nordbyvej 4	Næstved	2010	1.100	0	100
Trompetvej 61	Hjørring	2018	1.251	0	100
Broen 2	Nykøbing M	2005	1.170	1	100
Kongevej 3-5	Tønder	2016	1.513	2	100
Skovvej 28	Korsør	2017	1.041	0	100
Nørrevænget 74	Silkeborg	2012	1.060	0	100
Vestre Boulevard 3-5	Grindsted	2018	2.535	0	100
Christian X's Vej 2A	Haderslev	2018	1.030	0	100
Greve Centervej, 2670 Greve	Greve	2018	1.200	0	52
Holstebrovej, 7400 Herning	Herning	2013	1.035	0	100
Nørregade 35, 3300 Frederiksværk	Frederiksværk	2016	1.200	0	100
Jyllingecentret 1B, 4040 Jyllinge	Jyllinge	2015	1.040	0	100
Trylleskov Allé 5, 2860 Solrød Strand	Solrød Strand	2017	1.078	0	100
Byskovvej 100	Slagelse	2018	1.200	0	100
Hobrovej 450	Aalborg SV	1996	28.254	123	100
Skt. Clemens Torv 10	Århus C	2002	11.835	12	99
Vestergade 41	Odense C	1987	10.516	13	81
Østre Stationsvej 27	Odense C	1995	24.298	28	96
Kontor					
Amaliegade 35	København K	1922	5.913	7	81
Amaliegade 43	København K	1793/1988	1.625	4	53
Blegdamsvej 54-58	København Ø	1929/1987	8.696	1	100
Bredgade 6	København K	1915/2003	6.291	2	97
Frederiksborggade 18	København K	1917	4.717	3	25
Højbro Plads 8-10	København K	1801/1996	9.258	6	83
Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-	København K	1904/1988	9.974	15	100
Gothersgade 49	København K	1926/1992	13.633	18	97
Gyldenløvesgade 11	København V	1932	4.362	2	100
Kalkbrænderihavngade 4	København Ø	1896/1999	4.431	4	99
Langelinie Allé 15-17	København Ø	1893/1999	14.730	2	100
Nyropsgade 37	København V	1947	4.743	3	99
Nørre Voldgade 17	København K	1961	10.444	13	95
Bryggervangen 55	København Ø	2006	8.205	7	75
Aldersrogade 3-3A	København Ø	1920	2.646	3	17
Jagtvej 169 A-C	København Ø	1930	4.869	3	69
St. Kongensgade 14, Kgs. Nytorv 8	København K	1781/1974	12.160	16	98
Ved Stranden 14	København K	1796/1987	3.453	3	100
Ved Stranden 18	København K	1795/1989	5.056	3	100
Vester Farimagsgade 41	København V	1935/2000	5.856	8	88
Islands Brygge 43 4)	København S	1953	13.736	25	93
Langelinie Alle 47, Pier 47	København Ø	2012	19.499	3	-
Kampmannsgade 2	København V	1934	10.259	1	100
Langelinie Alle 23 B	København Ø	2002	3.666	0	100
Langelinie Alle 31-37	København Ø	2002	15.861	1	100
Strandgade 3	København K	2000	67.491	5	100
Rosenøms Allé 1	Frederiksberg C	1927/1993	2.953	1	100
Åboulevard 15-17	Århus C	1996	3.400	13	100
Helsingforsgade 8	Århus N	1979/1994	3.116	1	100
Værkmestergade 5	Århus C	2004	10.311	4	100
Dusager 8	Århus N	2002	5.415	1	100
Dusager 4	Århus N	2002	7.562	2	100
Dusager 2	Århus N	2006	1.186	0	100
Dusager 12	Århus N	2007	3.192	0	100
Gammel Køge Landevej 1-3	Valby	1986	20.569	1	95
Granskoven 8-10	Glostrup	1985	15.040	1	75
Gydevang 42-44	Allerød	1985	4.200	2	52
Sydvestvej 98-104	Glostrup	1987	17.680	10	52
Banestrøget 1-7	Taastrup	1986	2.642	6	93
Høje Tåstrup Boulevard 20-30	Taastrup	1986	3.993	7	35
Høje Tåstrup Boulevard 21-25	Taastrup	1986	2.996	7	37
Hørkær 12 A og B	Herlev	1985	12.197	11	76
Brydehusvej 30	Ballerup	1985	4.658	10	86
Storegade 26-28	Esbjerg	1966	6.671	12	13
A. C. Meyers Vænge 9	København SV	2003	15.731	0	100
H. C. Andersens Boulevard 2	København V	1920	16.126	0	88
Krumtappen 2	Valby	1988	9.349	0	75
H. C. Andersens Boulevard 27	København V	2000	3.790	0	64
Adelgade 12	København K	2015	7.342	0	100
Strandgade 7	København K	1962	28.518	3	-
Nesa Alle 1	Gentofte	0	84.436	0	100
Borups Allé 177	København NV	0	26.219	0	100
Hotel og Service					
Falkoner Allé 7-11	Frederiksberg	1958/1988	35.352	36	22

¹Værdierne på de enkelte ejendomme oplyses ikke af kommercielle årsager.

atp ejendomme=

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

Telefon 33 36 61 61
Telefax 33 36 61 62
info@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

