

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR-31. DECEMBER 2021

ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2022

Torben Magnus Andersen
dirigent

ATP Ejendomme A/S

Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K
Telefon: +45 33 36 61 61

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

CVR-nummer: 17261649
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mikkel Svenstrup (bestyrelsesformand)
Martin Dollaris Præstegaard
Kim Jannick Kehlet Johansen
Jørgen Høholt

Direktion

Martin Vang Hansen (administrerende direktør)
Jan Johansen
André Scharf
Vibeke Bak Solok

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 33963556

Ejerforhold

ATP Ejendomme A/S er et
100 pct. ejet datterselskab af
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød
CVR-nummer: 43405810

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 9. februar 2022.



Tryksag
5041 0457



CO₂-NEUTRALISERET TRYKSAG FRA ROSENDAHLS

Indhold

LEDELSENS BERETNING

2021: Afstand og nedlukning blev afløst af lys i vinduerne	06
Hoved- og nøgletal	08
Udviklingen i porteføljen	10
ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer	12
Årets resultat	14
Året der gik	18

DIREKTIONEN HAR ORDET

Sådan bliver vi det ATP Ejendomme, som også fremtiden har brug for	22
Sådan sætter vi kunden i centrum	24

ET BÆREDYGTIGT ÅR

Bæredygtighed: En forudsætning for et langsigtet afkast	28
De usynlige hjælpere mod fremtidens forandringer	30
I 2022 tændes lyset af solen	32
Genbrug af alt – fra det mindste sandkorn til bastante bjælker	34
Derfor fræser vi 17.200 m ² græsplæne op på Dusager	38

VORES KUNDER OG OMVERDEN

Tilfredse kunder er ikke godt nok	42
Fra dansk industriklenodie til femstjernet hotel i bæredygtig særklasse	44
Arenahaven var den første, men ikke den sidste	48
En tid med forandringer skabte store forvandlinger	50
Kulturnatten 2021	54

UDVIKLING AF MEDARBEJDERE OG ORGANISATION

Det er ikke bare feedback	60
---------------------------	----

VI UDVIKLER, RENOVERER OG BYGGER NYT

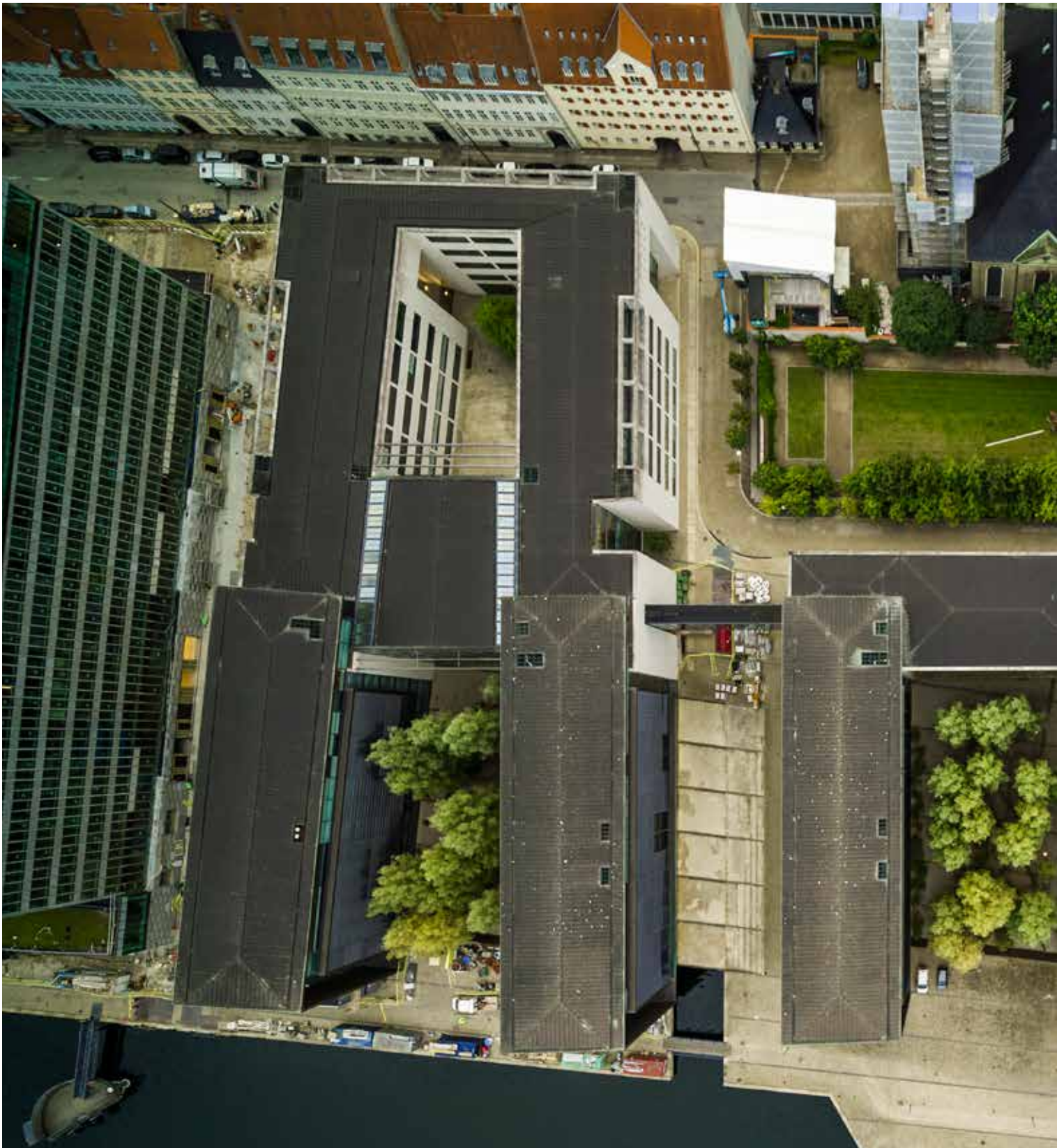
Inddragelse er fundamentet for boligprojektet Granskoven	66
Shellhuset – fra historisk domicil til dynamisk flerbrugerejendom	68

EN DIGITAL FREMTID

Et skridt nærmere en datadrevet fremtid	72
På med 3D-brillerne	74

REGNSKABSTAL

Ledelsespåtegning	78
Revisionspåtegninger	79
Resultatopgørelse	82
Balance pr. 31. december	83
Egenkapitalopgørelse	85
Noter	86
Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S	104



Ovenfra ses tydeligt de skarpe linjer, der former de elegante og præmierede ejendomme på Christiansbro.



Ledelsens beretning

Ledelsen gør status på 2021. Se årets resultat og de mest markante milepæle.

2021: Afstand og nedlukning blev afløst af lys i vinduerne

”Bliv mest muligt derhjemme. Arbejd hjemmefra, hvis du overhovedet kan.”

Sådan lød et af budskaberne fra statsminister Mette Frederiksen, da hun på et pressemøde den 5. januar forlængede nedlukningen af Danmark. Det nye år var skudt i gang.

Senere på året blev flere og flere danskere vaccineret, og vi begyndte at vende tilbage til livet og arbejdet, som vi kender det fra før corona. Det betød, at kunderne var retur i deres lejemål – det samme var lyset i vinduerne. Men corona er fortsat præsent og har givet os et nyt syn på, hvad det vil sige at gå på arbejde, og hvad vi som ejendomssejer skal have fokus på.

Det har vi haft spændende dialoger med vores kunder om. Vi har fået understreget vigtigheden af at have de rigtige værditilbud udover velbeliggende ejendomme af høj kvalitet. Vi skal hjælpe kunderne og være i stand til at levere på deres ønsker og behov – nu og i fremtiden.

Når jeg ser tilbage på 2021, kan jeg – på trods af afstand og nedlukning – konstatere, at ATP Ejendommens kunder klarer sig godt under coronapandemien. Porteføljen gav i 2021 et tilfredsstillende afkast på 7,9 pct. og er med sine stabile løbende lejeindtægter med til at sikre vores medlemmers pensioner.

Vores fokus – nu og i fremtiden

Stort set hele den danske befolkning sparer op til pension hos ATP, og det giver os et stort samfundsansvar. For ATP Ejendomme betyder det, at vi ikke bare investerer i ejendomme. Vi vil bidrage markant til udviklingen af et mere bæredygtigt og CO₂-neutralt samfund. Bæredygtighed er en forudsætning for et langsigtet afkast, og vi oplever, at vores kunder efterspørger det i stadig større udstrækning.

Derfor indgik ATP Ejendomme aftale med PropTech-virksomheden Legacy om at lave et automatiseret CO₂-regnskab på tværs af ejendomsporteføljen. Aftalen betyder hurtigere og mere effektive processer samtidig med, at der nu er skabt et overblik over ejendommens CO₂-udledning og mulighed for at optimere vores energiregnskab.

En anden vigtig milepæl blev sat den 1. september: En af Danmarks mest bæredygtige renoveringer, Ørkenfortet, blev overdraget til den internationale operatør NH Hotel Group. Samme dag blev karruseldøren sat i rotation, og Københavns nye femstjernede hotel på Christianshavn var åbnet. Den bæredygtige renovering ender med en DGNB Guld-certificering – til gavn for de besøgende, klimaet og ejendommens langsigtede værdi.

September blev også måneden, hvor ATP Ejendommens direktion blev styrket med Vibeke Bak Solok, der tiltrådte som CFO. Jeg er rigtig glad for at have fået Vibeke med på holdet.

I fremtiden skal vi fortsætte samme kurs: Vi skal bygge og udvikle bæredygtigt og være aktive i markedet. Det handler fortsat om kvalitet, beliggenhed og værdiforøgelse, og hvordan vi matcher kundernes forventninger til fremtidens ejendomme og lejemål.

I årsrapporten kan du læse meget mere om ATP Ejendomme, hvad året har bragt samt kursen, der er lagt.

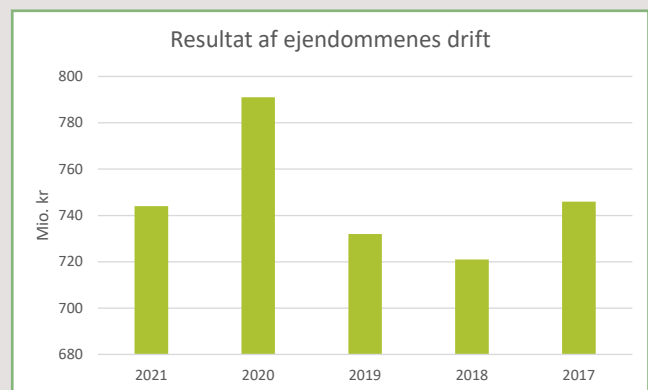
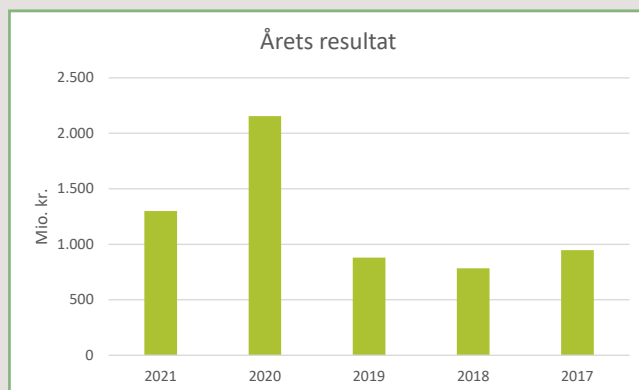
Rigtig god læselyst.

Mikkel Svenstrup
investeringsdirektør i ATP og bestyrelsesformand for ATP Ejendomme



Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat					
Lejeindtægter	886	929	892	874	890
Resultat af ejendommens drift	744	791	732	721	746
Værdiregulering af investeringsejendomme	595	1.222	173	100	226
Resultat før finansielle poster	1.266	1.955	863	788	946
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	38	202	18	-4	2
Finansielle poster	-2	-1	-1	-1	-1
Årets resultat eksklusive værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder	667	733	689	687	719
Resultat før skat	1.302	2.156	880	783	947
Årets resultat	1.300	2.156	880	783	947
Balance					
Materielle anlægsaktiver	15.582	18.446	16.594	15.826	14.769
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	2.690	409	207	125	65
Aktiver i alt	19.105	19.644	17.577	16.442	15.556
Egenkapital	17.664	18.356	16.200	15.320	14.537
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	449	691	750	961	528

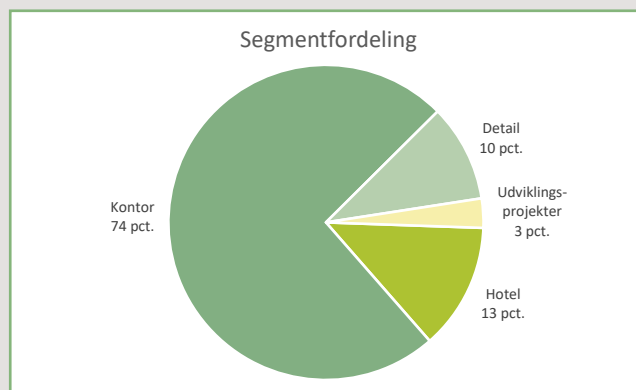
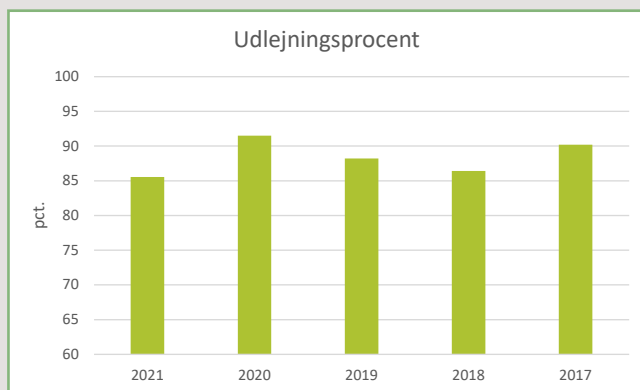


Nøgletal (mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Direkte afkast, pct. (1)*	4,4	4,5	4,5	4,7	5,1
Totalafkast, pct. (2)*	7,9	11,5	5,6	5,4	8,9
Egenkapitalforrentning, pct. (3)	7,2	12,5	5,6	5,4	9,1
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	815	955	781	767	709
Etageareal, m ² (i 1.000 m ²)	583	733	733	737	737
Udlejningsprocent ultimo (5)	85,6	91,5	88,2	86,4	90,2
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)	4,4	4,6	4,9	4,8	4,9
Bogført værdi, kr. pr. m ² (7)	25.933	25.156	21.839	21.467	20.039
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	119	110	94	80	77

* Beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Definitioner af nøgletal

1. Resultat af ejendomme eksklusive 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 eksklusive værdiregulering, jf. Finansforeningen.
2. Resultat af ejendomme inklusive værdiregulering i pct. af basiskapital, jf. definition 1.
3. Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
4. Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 1 procentpoint 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. Bogført værdi eksklusive udviklingsprojekter i forhold til samlede m² ultimo året.



m²

Det samlede areal
ATP og ATP Ejendomme

1.686.029 m²



Byggeretter
på op til

300.000 m²



Boligprojekter i
pipeline ca.

42.500 m²



Porteføljeværdi
ATP Ejendomme og
datterselskaber

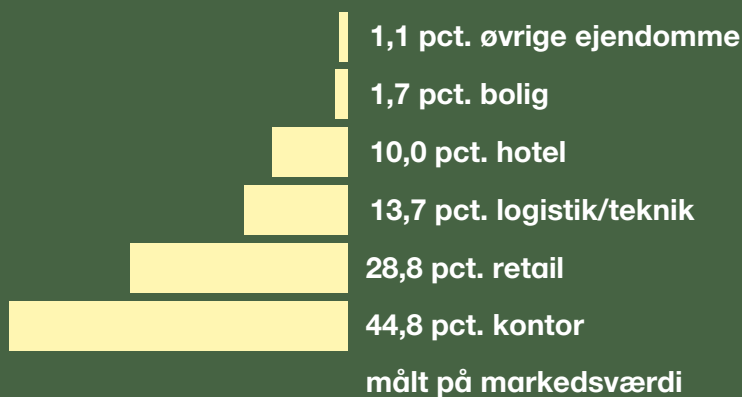
18,8 mia. kr.



Porteføljeværdi
ATP og
ATP Ejendomme

50,2 mia. kr.

Den samlede portefølje indeholder



Udviklingen i porteføljen

ATP Ejendomme er 100 pct. ejet af ATP og indgår som datterselskab i ATP Koncernen. Pr. 31. december 2021 udgør den samlede forvaltede portefølje for både ATP og ATP Ejendomme 50,2 mia. kr., hvor ATP Ejendommers andel inklusiv datterselskaber er 18,8 mia. kr.

Den samlede forvaltede portefølje udgør 347 ejendomme. Målt på markedsværdi består porteføljen af 44,8 pct. kontor, 28,8 pct. retail, 13,7 pct. logistik/teknik, 10,0 pct. hotel, 1,7 pct. bolig og 1,1 pct. øvrige ejendomme.

Porteføljen rummer en projektpipeline på op til 300.000 m² beliggende i København og Aarhus. Projekterne har forskellig modenhed i forhold til planlægning og udvikling.

Fokuseret

Det danske marked for ejendomsinvesteringer har i de senere år været præget af høj aktivitet og stor interesse – også fra udenlandske investorer. Dette har resulteret i et yderst kompetitivt marked med høje priser. For at kunne navigere succesfuldt i dette marked kræver det, at vi strømliner vores investeringer og agerer fokuseret og selektivt.

Langsigtet

Den 1. september 2021 åbnede dørene til NH Collection Copenhagen på Strandgade 7 i København, og hermed blev en vigtig milepæl nået i en proces, der har strakt sig over fire år, en corona-nedlukning og et operatørskifte. Tilmed blev milepælen nået til tiden og indenfor budgettet. At åbne et hotel, mens oplevelsesøkonomien stadig er påvirket af corona og ligger delvist underdrejet, er en modig beslutning. For ATP Ejendomme er det imidlertid den helt rigtige beslutning, da hotellet udgør en god kombination af en langsigtet investering med en optimal placering.

Fleksibilitet

To af de senere års største tendenser på markedet for lokaler i form af beliggenhed og fleksibilitet er kun blevet større under

corona. Det understøtter vores fokus på at udvikle en del af porteføljen til servicerede flerbrugerejendomme, hvoraf to københavnske ejendomme vil stå færdige i 2022, Shellhuset på 7.565 m² og N37 i Nyropsgade på 4.250 m², mens knap 30.000 m² er i pipeline i Nordeas tidligere lejemål på Christiansbro.

Bolig

En vigtig strategisk målsætning er at øge andelen af boligejendomme i porteføljen, og denne målsætning er ikke blevet mindre vigtig i 2021. Arenahaven, der i 2020 bød sine første beboere velkommen på Hannemanns Allé i Københavns Ørestad, kunne melde stort set fuldt udlejet. Resultaterne understreger vigtigheden af de næste boligprojekter i pipeline, nemlig Granskoven (2023) i Glostrup og Kanalgaarden (2024) i Ørestad.

Logistik

Mens ønsket generelt er at nedbringe andelen af udenlandske ejendomme i porteføljen, er logistikejendomme fortsat i fokus i form af inden- og udenlandske investeringer.

Årets køb og salg

På en af årets sidste dage underskrev et investorkonsortium, bestående af PenSam, AIP Asset Management (Sydkorea) og Artha Kapitalforvaltning bindende aftaler om køb af Ørsteds 84.500 m² hovedkontor på Nesa Allé 1 i Gentofte. Handlen forventes gennemført i første kvartal af 2022.

Det samlede totale antal kvadratmeter for alle ejendomme i Danmark og udlandet eksklusive fondsinvesteringerne udgør 1.686.029 m², mens ATP Ejendommers portefølje rummer 731.745 m². ■

ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer



Mikkel Svenstrup

Bestyrelsesformand i ATP Ejendomme. Investeringsdirektør samt medlem af koncernledelsen i ATP.

Født den 28. december 1973.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den 1. maj 2021.

Profil

Mikkel Svenstrup startede i ATP den 1. marts 2020.

Han kom fra en stilling som investeringsdirektør i P+, Pensionskassen for Akademikere, der er en fusion af pensionskasserne JØP og DIP, hvor han har været siden januar 2017. Indtil sin tiltrædelse i ATP var han desuden en del af bestyrelsen i PKA+ Pension Forsikringsselskab A/S.

Tidligere har han haft ledende stillinger i blandt andet Nordea, UBS Investment Bank og Barclays Capital, med fokus på rådgivning og salg til institutionelle investorer i Skandinavien og Benelux. Desuden har han været medejer af ScanRate Financial System A/S.

Mikkel Svenstrup er cand.scient.oecon og ph.d. i finansiering fra Aarhus Universitet, hvor han også har fungeret som ekstern lektor.



Martin Dollaris Præstegaard

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Viceadministrerende direktør og finansdirektør/Chief Financial Officer samt medlem af koncernledelsen i ATP.

Født den 24. marts 1976.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den 1. september 2019.

Profil

Martin Dollaris Præstegaard startede i ATP den 1. september 2019.

Han kom fra Finansministeriet, hvor han havde været departementschef siden august 2014. Martin Præstegaard var i DR fra 2010 til 2014, hvor han blandt andet var direktør for Økonomi, Teknologi og Medieproduktion samt stedfortrædende generaldirektør.

Martin Dollaris Præstegaard har arbejdet i Finansministeriet i to omgange – således også i perioden 2002-2010, hvor han blandt andet var ministersekretær og kontorchef.

Martin Dollaris Præstegaard er uddannet cand.scient.pol fra Københavns Universitet.



Kim Jannick Kehlet Johansen

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Koncerndirektør/Chief Risk Officer, Risikostyring & Compliance samt medlem af Koncernledelsen i ATP.

Født den 19. maj 1963.

Indtrådte ATP Ejendommens bestyrelse den 1. oktober 2018.

Profil

Kim Jannick Kehlet Johansen startede i ATP den 1. oktober 2018.

Han kom fra Danica Pension, hvor han havde været Chief Risk Officer siden juni 2018. Kim Kehlet Johansen var direktør i SEB Pension i perioden 2011-2018 frem til salget af SEB Pension til Danica Pension. I SEB Pension har han førhen desuden bestredet stillingerne som matematisk direktør og ansvarshavende aktuar.

Kim Jannick Kehlet Johansen har tidligere været ansvarshavende aktuar hos Industriens Pension og aktuar i Danica Pension og Tryg Pension.

Kim Jannick Kehlet Johansen er uddannet MSc. Actuarial fra Københavns Universitet.



Jørgen Høholt

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Professionelt bestyrelsesmedlem og forhenværende bankdirektør.

Født den 9. december 1958.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den 6. november 2019.

Profil

I 2017 stoppede Jørgen Høholt efter 38 år i Nordea, hvor han var chef for storkunder og del af Nordeas danske direktion. Jørgen Høholt var en af de centrale drivkræfter bag etableringen af området efter Nordea-fusionen i år 2000.

Jørgen Høholt varetager i dag bestyrelsesposter i ATP Real Estate Partners i K/S, DKT Finance ApS, DKT Holdings ApS, DKT Telekommunikation ApS, EKF Danmarks Eksportkredit, Eksport Kredit Finansiering A/S, Norsad Finance Limited, Nykredit A/S og Nykredit Realkredit A/S.

Han er desuden medlem af Advisory Board for Kirk Kapital A/S og special advisor for ATP samt senior advisor for Investeringsfonden for Udviklingslande (IFU).

Jørgen Høholt er uddannet fra Copenhagen Business School.

Årets resultat

2021 blev desværre ikke året, hvor vi kunne lægge smittetal, nedlukninger og restriktioner bag os. Men hvor 2020 må siges at være år 0 i forhold til corona-pandemien, må 2021 for ATP Ejendomme, såvel som for resten af samfundet, betegnes som år 1. Det vil sige et år, der begyndte at vise tegn på, hvordan regler og restriktioner langsomt bliver en del af hverdagen, og hvordan vi bevæger os fremad trods pandemien.

Som nation ser det ud til, at vi klarer os relativt godt. Effekten af forholdsregler, vaccinationsprogrammer og økonomiske hjælpepakker har efterladt dansk økonomi i fulde omdrejninger. Farten kan dog vise sig at blive dæmpet af mangel på arbejdskraft og materialer. En situation der bliver forstærket af svigtende globale forsyningskæder og mangel på udenlandsk arbejdskraft.

Også på ejendomsmarkedet har konturerne ændret sig. For mens coronaen har accelereret nogle udviklinger og afdækket nye behov, står andre etablerede dogmer for fald.

Priserne på boligmarkedet fortsatte deres himmelflugt i første halvår af 2021 for derefter at flade ud. Det lagde pres på boligmarkedet i især de større byer, også hvad angår lejeboliger, hvor udbuddet var historisk lavt.

Nedlukninger, afstandskrav og færre turister har lagt pres på den fysiske detailhandel, og har samtidig sat blus under den bevægelse mod onlinehandel, der har været undervejs det seneste årti. Samtidig blev den uvante situation et incitament til de forretningsdrivende, der endnu ikke var kommet i gang med at skabe en online tilstedeværelse, til at forfølge en multi-channel strategi og kombinere fysiske butikker med onlinehandel. Og da foreløbige omsætningstal fra detailhandlen tyder på, at de fysiske butikker har været savnet under nedlukningen, virker det til at være den helt rigtige strategi.

Den boomende onlinehandel betød, at den positive udvikling i både kvadratmeter og afkast på det europæiske marked for logistikejendomme fortsatte i 2021. En vækst, der i øjeblikket kun dæmpes af udbuddet af primære lokationer, og som har fået investorerne til at rette fokus mod sekundære lokationer i nogle af de største logistiske knudepunkter.

På markedet for erhvervslejemål satte hjemsendelser og afstandskrav skub i den udvikling, der i forvejen gik fra de traditionelle firmadomiciler mod flerbrugerejendomme. Virkeligheden på de fysiske kontorer har ændret sig. Nye online samarbejdsformer er blevet hverdag, og mange typer virksomheder efterspørger i højere grad fleksibilitet i forhold til faciliteter, areal og services.

Oplevelsesøkonomien havde forsat meget vanskelige forhold i 2021. Især i hovedstaden, hvor mange nye hoteller er kommet til i de senere år, ramte nedlukning og restriktioner hårdt. Lempelser og nye indrejseregler bød i andet halvår af 2021 på et lille lyspunkt for en trængt branche, der igen kunne byde velkommen til både indenlandske og udenlandske turister, men dog ikke i samme grad som tidligere år. Manglen på arbejdskraft viste sig dog også hurtigt her, ligesom nye smittevarianter og rejserestriktioner samt fraværet af store konferencer og messer fortsat bidrager til usikkerheden i branchen.

Ved udgangen af 2021 var der fuldt tryk på både ejendomsmarkedet og i byggebranchen, især i de store byer. Internationale investorer har gennem flere år haft et godt øje til det danske ejendomsmarked, og interessen blev ikke mindre i 2021. Det presser priserne i vejret på blandt andet byggeretter, og er en udvikling, der meget vel kan komme til at præge markedet i mange år fremover.

ATP Koncernen

ATP Koncernens ejendomsportefølje i Danmark og udlandet forvaltes af ATP Ejendomme A/S og ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme A/S ("Koncernen"). En række af ejendommene ejes af konsortier. I porteføljen indgår investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA.

Ultimo 2021 udgjorde markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 50,2 mia. kr.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2021 91,8 pct. mod 92,3 pct. ultimo 2020.

De væsentligste udviklingsaktiviteter, køb og salg i 2021

- Ejendommen Nesa Alle er pr. 31. december 2021 apport-indskudt i datterselskabet Nesa Alle Nr. 1 K/S
- Udviklingen af Shellhuset er påbegyndt
- Strandgade 7 er taget i brug af NH Hotel Group medio 2021

Herudover er der i årets løb investeret 164 mio. kr. i opgraderinger og indretninger af ATP Koncernens ejendomme.

ATP EJENDOMME A/S (SELSKABET)

Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder investeringsejendomme for 15.519 mio. kr. eksklusiv tilknyttede virksomheder og domicilejendomme, og udfører investeringsrådgivning og totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og i udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 86 ejendomme udgør 583.087 m². Hertil kommer fire udviklingsprojekter.

Udlejningsstatus

Set i lyset af Covid-19 har udlejningsaktiviteten været acceptabel i 2021, både hvad angår nyudlejninger og fastholdelse af bestående kunder. Kontraktforlængelser på blandt andet A. C. Meyers Vænge, stort set fuld belægning i boligejendommen Arenahaven samt en stigning i kundetilfredsheden på 47,6 pct. fra året før har været nogle af milepælene i 2021.

Årets resultat

Resultatet før skat for ATP Ejendomme A/S i 2021 blev 1.302 mio. kr. mod 2.156 mio. kr. i 2020.

Årets resultat eksklusiv værdireguleringer af investeringsejendomme (595 mio. kr.) og værdireguleringer af tilknyttede virksomheder (38 mio. kr.) udgør 667 mio. kr., mod 733 mio. kr. i 2020, hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede.

Resultatet i dattervirksomhederne Ejendomsselskabet Hanemanns Allé 30 P/S, Nesa Allé nr. 1 P/S og Nesa Allé nr. 1 Komplementar ApS udgør 38 mio. kr. mod 202 mio. kr. i 2020. Resultatet i dattervirksomhederne er primært påvirket af en mindre værdiregulering i de underliggende ejendomme i forhold til tidligere år. Ligeledes er datterselskabet Seniorbolig K/S solgt i løbet af 2021.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2021.

Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift udgør 744 mio. kr., hvilket udgør et fald på 47 mio. kr. i forhold til året før.

Indtægterne ved administration udgør 60 mio. kr., som er uændret fra 2020. Selskabet leverer investeringsrådgivning og totaladministration 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 fastsat ud fra opgavens kompleksitet.

Afregning for investeringsrådgivning i forhold til ATP's ejendomsfonde sker til en fast procentdel af fondenes markedsværdi.

Selskabet administrerer på markedsvilkår 225 ejendomme ejet i 2021 sammen med andre pensionskasser.

Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat eksklusiv værdireguleringer) udgør 4,4 pct. mod 4,5 pct. i 2020.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 7,9 pct. i 2021, mod 11,5 pct. i 2020.

Balancen

Ultimo 2021 udgør Selskabets aktiver 19.105 mio. kr. mod 19.644 mio. kr. ved udgangen af 2020. Heraf vedrører 15.519 mio. kr. Selskabets investeringsejendomme. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2021 17.664 mio. kr. mod 18.356 mio. kr. ultimo 2020.

Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2021 udgør 4,4 pct. mod 4,6 pct. i 2020. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontorsegmentet som følge af markedsudviklingen i 2021.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme inklusive domicilejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 15.579 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 procentpoint vil redu-

cere den samlede dagværdi med 816 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Finansielle risici

Der henvises til note 16 for en beskrivelse af de risici, som påvirker ATP Ejendomme A/S ('Selskabet').

Påvirkning af det eksterne miljø

Ejendomme og byggeri påvirker det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

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 ATP Koncernens redegørelse for samfundsansvar 2021, som er tilgængelig på www.atp.dk/rapporter-og-publikationer-om-samfundsansvar.

Samfundsansvar

Selskabets samfundsansvar er afspejlet i vores vision for bæredygtigt byggeri og drift af ejendomme. Vi vil bidrage aktivt til et CO₂-neutralt samfund og arbejde målrettet for at opfylde FN's verdensmål. Med bæredygtighed arbejder vi mod følgende fire overordnede strategiske punkter:

- Vi skal skabe et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast på ejendomsmarkedet til vores ejere og dermed de danske pensionister
- Vi skal bidrage til skabelsen af en bæredygtig fremtid for os selv, vores børn, deres efterkommere og verdens natur, herunder opfylde FN's verdensmål
- Vi skal skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som imødekommer kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og virksomheder
- Vi skal fastholde og udvikle ATP Ejendomme som en attraktiv investerings- og samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

ESG

Arbejdet med bæredygtighed i vores ejendomme rummer både et samfundsmæssigt og et stabilt kommercielt sigte. Bæredygtighed og langsigtet forretning går hos os hånd i hånd, hvilket også sætter sit præg på nærværende årsrapport.

En væsentlig ambition er, at alle nybyggede ejendomme i Selskabets portefølje fra 2020 skal være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau. Større renoveringer skal kunne føre til en DGNB Sølv certificering af ejendommen. Andre anerkendte certificeringer kan også anvendes. Certificering er en metode til målrettet at sikre, at bæredygtighed er tænkt ind i byggeriet, og at dokumentationen er valid. Ved udgangen af 2021 havde Selskabet følgende certificerede ejendomme i den administreret portefølje:

- NH Collection Copenhagen, Strandgade 7, 1416 København K (DGNB Guld)
- Pier47, Langelinie Allé 47, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Turbinehuset, Adelgade 12, 1304 København K (DGNB Guld)
- Axel Towers, Axeltorv 2, 1609 København V (DGNB Sølv)
- A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV (DGNB Sølv)
- FN Byen, Marmorvej 51, 2100 København Ø (LEED)

Den overordnede ESG-indsats er forankret hos Selskabets chef for ESG, Peter Hebin Bruun. Foruden Selskabets årsrapport henvises der til ATP Koncernens tilgang til samfundsansvar i investeringer, som beskrevet på www.atp.dk/ansvarlige-investeringer.

Dataetik

ATP Ejendomme har ikke fastsat en politik for dataetik. Årsagen er, at ATP Ejendomme ikke benytter algoritmer til behandling af kunde- eller adfærdsdata, samt at kunde- eller adfærdsdata ikke er en integreret del af vores forretningsstrategi eller forretningsaktiviteter. Vi forventer, at ATP Koncernen i 2022 udarbejder en politik for dataetik, som vil omfatte ATP Ejendomme.

Forventninger til 2022

På trods af det historisk lave afkast på ejendomme, er det vores forventning, at det stadig vil være attraktivt for investorer at erhverve i fast ejendom. Med udsigt til stigende inflation og lejekontrakter, der for langt hovedpartens vedkommende vil være inflationsreguleret, vil fast ejendom stadig være en attraktiv aktivklasse.

Efterspørgslen på erhvervsnejendomme med lav risikoprofil forventes fortsat at stige, og især moderne kontorlokaler forventes at være eftertragtede. Covid-19 har i den optik fungeret som en accelerator af denne udvikling. Selskabet vil i 2022 fortsat fokusere på fastholdelse af kunder og genudlejning af opsagte

lejemål samt udlejning af de kvadratmeter, der tilgår porteføljen i de igangværende udviklingsprojekter.

Selskabet stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Især effekten af det stigende prisniveau vil blive gransket nøje,

og Selskabet vil have en forsigtig tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

I 2022 forventer ATP Ejendomme A/S et resultat på niveau med 2021 før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg. ■



Året der gik 2021

10. FEBRUAR

Investeringsdirektør hos ATP, Mikkel Svenstrup, overtager formandsposten i ATP Ejendommers bestyrelse efter administrerende direktør hos ATP, Bo Foged.



01. APRIL

Bostedet Thea og plejehjemmet Bavne Ager sælges til OK-Fonden og PFA.

31. MAJ

17.200 m² græsplæne omlægges ved ejendommene på Dusager i Aarhus til gavn for biodiversiteten.

17. AUGUST

Elkøbsaftale indgås med Better Energy, som sikrer grøn strøm til vores ejendomme via ny solcellepark.

01. SEPTEMBER

Ørkenfortet åbner som hotel, NH Collection Copenhagen, efter flere års ombygning.

24. AUGUST

Aftale indgås med PropTech-virksomheden Legacy om et fuldt automatiseret og datadrevet CO₂-regnskab.

Den nye atriumgård på NH Collection Copenhagen sikrer dagslys til de værelser, der er placeret i ejendommens midte.

14. SEPTEMBER

Vibeke Bak Solok tiltræder som Chief Financial Officer.



06. SEPTEMBER

ATP Ejendomme kan følges på Instagram.



22. SEPTEMBER

Lokalplanen for udviklingsprojektet Granskoven i Glostrup godkendes.



24. SEPTEMBER

Forsikringsselskabet Gjensidige forlænger deres lejekontrakt på A.C. Meyers Vænge 9 i Københavns Sydhavn.



15. OKTOBER

ATP Ejendomme deltager med tre ejendomme, Axel Towers, NH Collection Copenhagen og Shellhuset, til Kulturmatten i København.



01. NOVEMBER

ATP Ejendomme flytter Aarhus-kontoret fra Åboulevarden 17 til Åboulevarden 37.



22. DECEMBER

Aftale om salg af Ørstedes domicil på Nesa Allé 1 i Gentofte indgås. Salget forventes gennemført i første kvartal 2022.





Det 3.428 m² bæredygtige sedumtag på NH Collection Copenhagen aflaster områdets kloakker og bidrager til biologisk aktivitet.



Direktionen har ordet

Direktionen sætter ord på fremtiden for ATP Ejendomme, hvor de nære kunderelationer særligt er i fokus.

Sådan bliver vi det ATP Ejendomme, som også fremtiden har brug for

Åbenhed, integritet og ambition er nøglen til, hvordan vi hjælper vores kunder bedst muligt i et ejendomsmarked under forandring.

Gennem året har Martin Vang Hansen været involveret i debatten om markedet og tendenserne i ejendomsbranchen. Blandt andet via PropTech Denmark, hvor han indtrådte som bestyrelsesmedlem i juni.

"Det er vigtigt at udveksle meninger, lytte og derefter indarbejde de mange stemmer i løsninger, der giver værdi for kunderne – nu og i fremtiden. Det handler om at udvikle potentiale og blænde op for nye kundehenvendte og bæredygtige koncepter."

Hvordan gør vi så det? Helt konkret arbejder vi ud fra vores tre værdier: Åbenhed, integritet og ambition. Her er tre eksempler på, hvordan vi har gjort det i 2021.

Åbenhed er fundamentet for at udvikle produkter og services til kundens behov

Hvad betyder det for vores kunder, at vi er åbne?

"Vi skal være i tæt kontakt med vores kunder. Vi skal lytte til, hvad de siger, og høre hvilke behov de har. Kundernes forventninger og muligheder er i dag langt flere end tidligere. Derfor skal vi operere ejendommene mere aktivt, og vi skal være i stand til at udvikle vores produkter og services til kundernes aktuelle behov," fortæller Martin.

Forsikringsselskabet Gjensidige forlængede i begyndelsen af september deres lejemål hos ATP Ejendomme. Dermed valgte de at blive i deres 16.000 kvadratmeter store hovedsæde i Sydhavnen i København. Netop åbenhed, tæt dialog og en stærk imødekomelse af deres behov var med til at gøre udslaget. Ejendommen er i færd med at blive renoveret i relation til indretningsmuligheder, så den matcher Gjensidiges ønsker om free seating, clean desk og en mere fleksibel brug af kontormiljøet. Samtidig deler ATP Ejendomme og Gjensidige den fælles bæredygtige ambition om at løfte ejendommens eksisterende DGNB Sølv-certificering til Guld.

Integritet handler om, at vi holder, hvad vi lover ...

"... og vi siger, hvad vi gør, og gør, hvad vi siger. I bund og grund drejer det sig om, at vi opfører os ordentligt," siger Martin. Et sted, hvor netop integritet er vigtigt, er bæredygtighedsagendaen.

"Hvordan skaber vi et godt indeklima, nedbringer energiforbruget og CO₂-aftrykket? Det optager os meget. Da vi som den første ejendomsejer i Danmark i august indgik en ny elkøbsaftale, tog vi et vigtigt skridt i den rigtige retning. Strømmen, som ATP Ejendomme selv indkøber til sine ejendomme, bliver i fremtiden udelukkende dækket af dansk solenergi, fordi vi sammen med Better Energy opfører en ny dansk solcellepark i Stevning ved Sønderborg. For os som ejendomsejer er det et attraktivt match, der understøtter både et stigende kundeønske og øgede bæredygtighedskrav til ejendomsbranchen."

Vi er ambitiøse med de servicetilbud, som vores kunder har brug for

"Vi er ambitiøse i alt, vi gør," fortæller Martin. "Det gælder blandt andet i vores servicetilbud, servicering og fastholdelse af vores kunder."

Kundetilfredshedsundersøgelsen i 2021 viste os, at vores kunder generelt efterspørger flere tillægsydelser til deres lejemål. Det gælder lige fra planteservice, vinduespolering til serviceordninger på indvendigt vedligehold.

"Nogle gange kan det være de mindre ting, der gør en stor forskel hos kunderne. Uanset størrelsen på deres ønsker og behov lytter vi og er åbne for dialog. Og hvad angår vores løfter til kunderne, når vi taler vores værdier åbenhed, integritet og ambition, må de meget gerne tage os på ordet," afslutter Martin. ■



Montergade.



Sådan sætter vi kunden i centrum

”Du får den fulde pakke, mens vi tager det fulde ansvar.” Det er ATP Ejendommens løfte til kunderne. Og hvad det løfte rent faktisk betyder, bliver lystigt diskuteret, da direktionen er sat i stævne til en snak om de fælles pejlemærker, vi styrer efter i ATP Ejendomme.

”Den fulde pakke betyder, at kunden får meget mere, end de lige er klar over,” siger CFO Vibeke Bak Solok. ”Det starter med den nære kunderelation, hvor vi lytter og spørger ind til, hvad kunden i virkeligheden har brug for – og så har vi en plan for, hvordan vi bruger svarene til at skabe løsninger. Ikke alle i huset er i direkte kontakt med vores kunder, men vi trækker på hinandens kompetencer på tværs af fagområder og afdelinger for at sikre, at kunderne får den bedst mulige oplevelse. Uanset om det drejer sig en ombygning, flytning eller noget helt tredje.”

Vi hjælper altså ikke kun kunderne ude på ejendommene. Det gør vi også, når huslejen skal opkræves, når kundernes udfordring skal løses, eller når vi udvikler nye it-værktøjer. For når vi effektiviserer håndteringen af opgaver, processer og projekter, frigiver vi ressourcer til at varetage kundernes behov.

Hvad er så fundamentet for at give vores kunder de løsninger, de rent faktisk har behov for? Svaret findes i grundpillerne i strategihuset, og som direktionen uddyber nærmere herunder.

Omkostninger og effektivitet

Vi skal både være omkostningsbevidste og effektive. Det betyder, at vi skal prioritere et effektivt samarbejde på tværs og have fokus på omkostningerne på de enkelte ejendomme; derved sikrer vi en rentabilitet for både os og vores kunder.

Men hvad betyder effektivitet for vores kunder?

”Effektivitet handler om at gøre vores forretning så effektiv, at det bliver nemt at servicere kunderne, og at de dermed ople-

ver en strømlinet service fra os,” fortæller adm. direktør Martin Vang Hansen. ”Effektivitet er også at samle op på kundernes tilbagemeldinger – hvad fungerer, og hvad fungerer ikke. Når en kunde til eksempel efterspørger en ladestander til elbiler, så handler vi på deres efterspørgsel og finder mulige løsninger. Og hvis deres største bekymring, når de får overdraget nøglerne til deres nyindrettede lejemål, handler om selve flytningen, skal vi selvfølgelig også hjælpe dem her.”

Aktiver og eksponering

Vi udvikler, ombygger og investerer i ejendomme med in-house kompetencer og et meget langsigtet ejerskab for øje, som blandt andet betyder, at vi har stort fokus på vores kunders behov og udviklingen i markedet.

”Porteføljestrategien er vores prioriteringskompass. Den sikrer, at vores tilgang til porteføljen er afbalanceret, at vi har en god risikospredning, og at vi træffer de rigtige valg. Det handler i bund og grund om at skabe en robust portefølje og et konkurrencedygtigt, langsigtet og stabilt afkast, afstemt med de underliggende risici. Vores opmærksomhed er derfor rettet mod de mellem- til

langsigtede mål og på det, der gavner vores kunder. Det er derfor afgørende, at vi er tæt på vores kunder, så vi handler rettidigt og agilt, hvis situationen kræver det af os. Vi vil være på forkant med udviklingen,” forklarer CIO André Scharf.

Samfund, bæredygtighed og ansvar

”Mange af vores kunder efterspørger at få en grønnere profil, også i relation til det lejemål, som de driver deres virksomhed fra. Derfor laver vi for eksempel en energirapport for ejendommen og tager en snak med kunden om, hvordan vi optimerer på pumper, drift og ventilation,” fortæller CPO Jan Johansen og fortsætter med at beskrive, hvordan vi i Glostrup inddrager lokalsamfundet:

”Udviklingsprojektet Granskoven er et godt eksempel på, hvordan vi er lykkedes med at inkludere naboerne og invitere dem indenfor. En 2. klasse fra den lokale skole Skovvangskolen har blandt andet udsmykket byggepladshegnet, og en børnehavegruppe fra den lokale børnehave Skoven har været på byggepladsen for at klappe de store nedrivningsmaskiner. Det gør vi, fordi vi gerne vil være tæt på kunderne – både de nuværende og fremtidige generationer,” afslutter Jan. ■



Fra venstre André Scharf, CIO, Martin Vang Hansen, adm. direktør, Vibeke Bak Solok, CFO og Jan Johansen, CPO.

En ny solcellepark i Stevning skal i fremtiden sikre grøn strøm til ejendommene i ATP Ejendomes portefølje.





Et bæredygtigt år

Læs om årets indsatser og ambitioner inden for bæredygtighed – herunder vores nye solcellepark, miljødata og genbrug af materialer på byggepladsen.

Bæredygtighed: En forudsætning for et langsigtet afkast

I ATP Ejendomme søger vi hele tiden at styrke bæredygtigheden i vores egen virksomhed og i ejendomsporteføljen. Et stærkt fokus på bæredygtighed er en forudsætning for, at vi kan levere et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast til ATP og de danske pensionister. Samtidig bidrager vi aktivt til at løfte vores del af ansvaret for vores fælles fremtid. 2021 har budt på mange gode initiativer til at styrke bæredygtigheden, og udviklingen går i den rigtige retning. Men vi er ikke i mål endnu.

ATP Ejendomme sigter mod at indarbejde bæredygtighed som en naturlig og værdiskabende del i alle relevante processer i vores forretning. Det betyder blandt andet, at bæredygtighed i dag indgår som et fast element i alle vores nybyggerier og renoveringsprojekter, hvor certificering er obligatorisk, men også i vores daglige drift og vedligehold af vores ejendomme. Eksempelvis har vi for 2022 planlagt vedligeholdelsesopgaver for ca. 60 mio. kr. på de ejendomme, hvor vi selv står for driften. Knap 30 pct. af opgaverne indeholder opgraderinger til mere energieffektive installationer eller forbedringer af klimaskallen, som direkte resulterer i energi- og CO₂-besparelser. Prioriterer vi bæredygtighed i hverdagens mange små beslutninger, gør det en stor forskel både på kort og lang sigt.

Vi er ikke i mål endnu, og vi kommer i 2022 til fortsat at have et stærkt fokus på integrationen af bæredygtighed i såvel vores udviklingsaktiviteter, i Asset Management-regi og den daglige drift.

I 2021 har vi arbejdet målrettet med udvikling af bæredygtighed på flere områder, herunder:

- Konkrete ambitioner for CO₂-udledning
- Nye retningslinjer for håndtering af klimarisici
- Indkøb af grøn strøm fra danske solceller via Power Purchase Agreement (PPA)
- Udvikling af ESG-værktøj til Asset Management
- Etablering af platform for udarbejdelse af CO₂-regnskab.

I årsrapporten kan du læse mere om genbrug af materialer på vores bolig- og kontorprojekt på Vibenshus i København, vores inddragelse af børn og unge fra de lokale skoler i boligprojektet Granskoven i Glostrup og om styrkelse af biodiversiteten på arealer på vores matrikel i Dusager-kvarteret i Aarhus. ■



Ambition om CO₂-reduktion i porteføljen

Vores ambitioner er at bidrage aktivt til udviklingen af et CO₂-neutralt samfund med afsæt i Paris-aftalen. For yderligere at konkretisere ambitionen, har vi i efteråret 2021 opsat specifikke delmål for CO₂-aftrykket fra vores ejendomsportefølje. For de eksisterende ejendomme i porteføljen sigter vi mod en reduktion i CO₂-udledningen pr. m² på 65 pct. i 2025 og 85 pct. i 2030 i forhold til udledningen i 2018. Udviklingen vil blive monitoreret og kommunikeret i vores CO₂-regnskab for porteføljen.

Skærpet fokus på klimarisici

Den seneste klimarapport fra FN's klimapanel, IPCC, understregede, at klimaforandringerne er menneskeskabte, og at vi må forvente, at klimaforandringerne sker hurtigere end hidtil antaget. I ATP Ejendomme har vi gennem flere år arbejdet med sikring af vores ejendomme mod blandt andet skybrud og oversvømmelser. For at skærpe vores fokus på den indsats har vi i 2021 udarbejdet særskilte retningslinjer for håndtering af fysiske klimarisici. Retningslinjerne er en integreret del af ATP Ejendommens ESG-politik og danner rammen for, at vi løbende kan identificere, vurdere og – efter behov – imødegå relevante risici.

Eksempler på fysiske klimarisici:

- Skybrud
- Oversvømmelser
- Storme
- Stormflod
- Større temperaturudsving

Ny fremgang i GRESB-resultat

ATP Ejendomme har i en årrække rapporteret til det førende internationale benchmark for bæredygtighed i ejendomme – GRESB Real Estate. Den betydelige fremgang fra en til fire stjerner ud af fem mulige fra 2019 til 2020 er blevet yderligere udbygget med en endnu højere pointscore i 2021. Resultatet for 2021 blev fire stjerner for ESG i den bestående portefølje og fem stjerner for udførte ESG-tiltag i relation til udviklingsprojekter. Stjernerne afspejler, hvor godt ATP Ejendomme gør det inden for management med fokus på politikker, processer og målsætninger, samt vores faktiske ressourceforbrug og CO₂-udledning.



De usynlige hjælpere mod fremtidens forandringer

Du ænser dem ikke. Et ekstra højt trin, et byrum der stiger med 40 cm eller en rist. Okay, måske risten, når du bumper over den på din cykel langs Københavns Havn på Christiansbro. De gør ikke det store væsen af sig, men deres betydning er enorm. For de er alle sammen med til at fremtidssikre det København og Aarhus, du kender, når klimaforandringerne i form af ekstremt vejr rammer vores byer.

Der er dage, der er lagret i alles hukommelse. Skybruddet i 2011 der for alvor viste, hvor sårbare vi er, når vandet kommer væltende. Eller da stormen Bodil rasede i 2013, og vores syn på naturens kræfter var forandret for altid.

Som ansvarlig ejendomsejer arbejder vi hele tiden med at sikre vores ejendomme, men de voldsomme hændelser fik sat ekstra turbo på en investeringstung, men nødvendig, indsats. Vores ejendomme skal fremtidssikres. Vi satte gang i et arbejde med at analysere hele porteføljen i forhold til, hvordan de enkelte ejendomme kan modstå det ekstreme vejr, som klimaforandringerne skaber.

Vi har sammenholdt vores analyseresultater med DMI's og FN's forudsigelser for 50 og 100 års hændelser. Det har givet os et overblik over de nødvendige klimasikringstiltag på de enkelte ejendomme samt en indikation af i hvilken rækkefølge, vi skal gribe opgaverne an.

"For os handler håndtering af klimarisici både om at sikre den langsigtede værdi af vores ejendomme, og om at det skal være trygt at være kunde hos os. Man skal ikke frygte det næste skybrud eller den næste orkan, for vi har styr på risikoen som ansvarlig ejendomsejer," fortæller Peter Hebin Bruun, der er chef for ESG i ATP Ejendomme.

Underjordiske brønde og grønne tage

Tilbage på Christiansbro har cyklisten måske mærket bumperet fra risten. Den gemmer på en underjordisk brønd, der kan rumme store mængder vand i tilfælde af, at et voldsomt skybrud rammer København. København. Under normale vejrforhold fungerer brønden som gennemløbsbrønd, der uden brug af energi til pumpning kan lede vandet væk. Skulle et skybrud eller andre ekstreme vejrforhold ramme, lukker brønden automatisk for gennemløbet, så vandet i den stiger. Når brønden er fuld, registreres det af sensorer, der giver besked om, at pumperne skal pumpe vandet væk. Brøndene på Christiansbro har endnu

ikke haft mulighed for at vise deres formåen, men er en del af fremtidssikringen.

"Klimasikring er svært at ensrette. Indsatsen er meget afhængig af ejendommens alder, placering og hvad der kan lade sig gøre i tæt bebyggede områder som Aarhus og København, hvor de fleste af vores ejendomme er placeret. Vores klimasikringer sker i tæt samarbejde med kommunen, som også er i fuld gang med sikre byen mod det til tider voldsomme vejr. Skybruddet i 2011 lærte os alle, at fremtidens vejr er en voldsom størrelse. Derfor er vores ejendomsinspektørers løbende bygningsyn vigtige. De kender bygningen, og ved hvornår noget ikke er, som det bør være," siger Ole Witthøfft Hansen, der er afdelingschef i ATP Ejendommers driftsafdeling.

Der er også mere simple og mindre tekniske løsninger end brønden, når ejendommene på Christiansbro skal sikres, heriblandt det nye hotel NH Collection Copenhagen. Der er for eksempel et ekstra højt trin op til hotellets restaurant, der skal sikre, at gæsterne ikke får våde sko, når de nyder en middag i restauranten. Men endnu vigtigere sikrer trinnet imod ødelagt inventar, kortsluttede tekniske installationer og i værste fald lukning af hotellet og restauranten, hvis vi får endnu et skybrud som i 2011 eller værre. Derudover stiger området langs hotellet med 40 cm fra kajkant til bygningerne. Det er for at undgå vand i blandt andet hotellets parkeringskælder og andre lavtliggende indgange.

Andre klimasikringer foregår i helt andre luftlag. Faktisk oppe i 8. sals højde. Her sørger hotellets 3.428 m² grønne sedumtag for at optage op mod 50 pct. af den nedbør, der falder på taget. Det er også en måde at aflaste kloakkerne på, når planterne optager en del af nedbøren og samtidig forsinker bortledningen af det overskydende vand.

Så fuglene, der tager turen over Københavns tage har givetvis lagt mærke til klimasikringerne. Vi andre bemærker dem først, hvis de mangler. Og så er det desværre for sent. ■



I 2022 tændes lyset af solen

I 2021 blev august lige en tand grønnere end normalt. Som den første ejendomsejer i Danmark indgik ATP Ejendomme i august måned nemlig en grøn elkøbsaftale. Aftalen betyder, at den strøm, som ATP Ejendomme indkøber til sine ejendomme, udelukkende vil blive dækket af dansk solenergi – og er dermed et skridt på vejen mod et bæredygtigt og CO₂-neutralt samfund.

Når lyset i slutningen af 2022 tændes i parkeringskælderen, i opgangen eller på andre fællesområder i ejendomsporteføljen hos ATP Ejendomme, vil elforbruget blive udlignet af den tilsvarende elproduktion fra en ny dansk solcellepark, opført af Better Energy. På den måde sikrer elkøbsaftalen, at der tilføres den samme mængde ny grøn strøm til elnettet, som der forbruges på fællesarealer i ejendommene og på ATP Ejendommens egne kontorer i København og Aarhus.

Et skridt nærmere en grøn omstilling

Elkøbsaftalen medvirker til at accelerere den grønne omstilling og mængden af vedvarende energi i Danmark, ligesom det er et vigtigt tiltag i forhold til at øge bæredygtigheden af ATP Ejendommens portefølje.

”At øge bæredygtigheden af vores ejendomme er til gavn og glæde for vores kunder samtidig med, at det skaber et bedre langsigtet afkast til vores medlemmer. For os som ejendomsejer er det et attraktivt match, som understøtter både et stigende kundønske og øgede bæredygtighedskrav til ejendomsbranchen,” fortæller Martin Vang Hansen, administrerende direktør i ATP Ejendomme.

ESG-chef i ATP Ejendomme, Peter Hebin Bruun, supplerer: ”Vi har løbende sænket CO₂-udledningen fra vores ejendomsportefølje i form af en lang række forskellige energiforbedringer. Med den nye elkøbsaftale ser vi frem til at tage endnu et stort skridt i den rigtige retning. Vi har i forvejen etableret solceller på en række af vores ejendomme, og kan med aftalen sikre ny grøn strøm til elforbruget på fællesarealerne i alle vores ejendomme. Det er et tiltag, vi glæder os meget over.”

Stevning som solcelle-vært

Det bliver landsbyen Stevning på Als mellem Sønderborg og Nordborg, der med al sandsynlighed bliver vært for den nye solcellepark, som bygges færdig i løbet af 2022. Med en kapacitet på 35 MW vil solcelleparken levere grøn strøm svarende til det

årlige elforbrug hos ca. 22.500 danskere. Desuden vil solcellerne blive etableret på markedsvilkår, det vil sige uden statsstøtte.

”Det gør en verden til forskel, når virksomheder som ATP Ejendomme indgår elkøbsaftaler, der har reel effekt på opførelsen af nye vedvarende energianlæg. På den måde er det dem, der forbruger strømmen, der driver den grønne omstilling. Derfor er vi rigtig glade for partnerskabet med ATP Ejendomme og for at kunne understøtte deres bæredygtighedsindsats,” siger Rasmus Lildholdt Kjær, adm. direktør i Better Energy.





Peter Hebin Bruun, chef for ESG, og Ole Witthøfft Hansen, afdelingschef i Drift, på besøg i et lignende grønt kraftværk.



Genbrug af alt – fra det mindste sandkorn til bastante bjælker

I 2021 var det ikke kun store lastbiler, der rullede ind ad lågen på Aldersrogade til ATP Ejendommens udviklingsprojekt ved Vibenshus Runddel. Indimellem trillede også en Opel Corsa eller en ladcykel ind på pladsen og ned til byggepladsens genbrugsskur, hvor akustiklofter, stikkontakter, kabelskinner, og andre skatte var opbevaret. Nedrivningen af det gamle bryghus på Jagtvej 169B har været med til at sætte nye standarder for genbrug af materialer i ATP Ejendomme, og her har blandt andet genbrugsskuret været et vigtigt element.

Genbrugsskuret har været fuld af ting fra det gamle bryghus, der med sine over 140 år på det travle hjørne gemmer på mange genbrugsskatte. Jagtvej 169B er nænsomt blevet høstet for ressourcer, og det har krævet en lang proces at kortlægge ressourcer og materialer og at få høsten i hus.

”Som datterselskab af ATP har vi et særligt ansvar, også når vi bygger og renoverer. Vi er sat i verden for at skabe et langsigtet afkast til vores 5,4 mio. medlemmer, og det gør vi blandt andet ved at gå nye veje for at skabe mere bæredygtige ejendomme og renoveringer. Derfor har vi i udbudsmaterialet vægtet genbrug af ressourcer meget højt, så vi kan være med til at mindske CO₂-belastningen og derved bidrage til et mere cirkulært materialeforbrug. Vores bæredygtige handlinger skal afspejle sig i hele vores ejendomsdrift. Lige fra nedrivning til nybyg,” siger Jan Johansen, CPO i ATP Ejendomme.

Det kræver forberedelse, plads og tid at genbruge ressourcer

ATP Ejendomme fik ingeniørfirmaet EKJ Rådgivende Ingeniører til at kortlægge alle ressourcer og materialer i ejendommen, inden den blev taget ned.

”Det var vigtigt, at vi kom tidligt ind i processen, så vi kunne kortlægge ressourcer og få mest muligt ud af dem. Vi er stolte af at have deltaget i et foregangsprojekt, som andre kan lade sig inspirere af, når de selv skal i gang med nedtagning og

genanvendelse. Det er vildt at se de smukke gulvbrædder klar til genbrug – præcis, som vi havde drømt om, da vi gik og kortlagde hele ejendommen,” siger Peter Sally Munch Jacobsen, Environmental Engineer i EKJ Rådgivende Ingeniører.

Resultatet blev 24 siders anvisninger af materialehåndtering og 400 siders billeder af ressourcer og materialer. I skurvognen på pladsen er de 24 sider hængt op som plakater, der konstant minder nedrivningsfirmaet Søndergaard A/S om at håndtere ressourcerne rigtigt.

I skuret er der kabelskinner, teknikskabe og andet guld

Da sommer blev til efterår i 2021 var Søndergaard A/S i fuld sving med at høste ressourcerne, og meget af høsten landede på hylderne i genbrugsskuret på pladsen. Materialerne blev sat til salg gennem auktionsplatformen Klaravik, hvor toiletter, kabelskinner, akustiklofter, lamper, vinduer, stikkontakter, glas, teknikskabe, døre, markiser, brosten, skruer og mange andre skatte blev solgt direkte fra byggepladsen til slutbrugerne. Herved blev transporten til en genbrugsgrossist sparet.

Høsten mandede ud i 305 auktionsnumre, der blev solgt videre gennem Klaravik, og en lind trafik af privatpersoner, der har været forbi pladsen for at hente deres varer i genbrugsskuret. ”I processen med at nedtage Jagtvej 169B har vi trådt helt nye veje. Vi er gået fra at være nedrivere til at være adskillere, og det

har været en spændende proces både for os som virksomhed og for vores medarbejdere. Forarbejdet var grundigt, og vi kunne med EKJ's kortlægning og vores egne idéer gå i gang med at høste ressourcer til deres højeste værdi. Men hvad er vores evner værd uden en bygherre, der er visionær, og som tør prøve nye ting af samt give os den tid og plads, som vi har behov for. I en tid, hvor der mangler lovgivning, afgifter og regler, har ATP Ejendomme vist os tillid og givet os ekstra tid til at prøve nye veje i bæredygtighedens navn," siger Kasper Sørensen, der er chef for produktionen hos Søndergaard A/S.

Genbrug af selv det mindste sandkorn og en helt særlig skat

De første mursten til Jagtvej 169B blev lagt for mere end 140 år siden. Nogle af murstenene bliver nu rensat og skal indgå i renoveringen af naboejendommene, mens andre bliver rensat og solgt til andre byggeprojekter. Selv det støv, der bliver blæst af ved sandblæsning, bliver samlet, rensat og genbrugt i blandt andet asfalt.

De materialer, der ikke kan sælges direkte videre, er enten blevet genbrugt direkte på byggepladsen, såsom træ til rækværk og hegn, eller sendt en mere traditionel vej til en genbrugsgrossist.

Jagtvej 169B rummede også en skat af en helt særlig slags. Gedigne fyrretræsbjælker i tagkonstruktion, etagedæk og som lodrette bærende stolper. Derudover lå der brede gulvplanker i douglasgran. De smukke gulvplanker bliver nu upcyclet til nye møbler.

Måske genopstår gulvplankerne en dag som receptionsdesk eller loungemøbler, når den knap 9.000 m² nye ejendom står færdig med reminiscenser fra en svunden tid. ■



Jagtvej 169B har tidligere huset et kreativt bureau, der havde superskurke på væggen. Billederne er skåret ud af væggen og sat til salg på auktionen.



Derfor fræser vi 17.200 m² græsplæne op på Dusager

”Nøj, hvor er det K-E-D-E-L-I-G-T.” Sådan tænkte en Vestas-medarbejder en julidag tilbage i 2019, da han kiggede ud ad vinduet fra sit kontor på Dusager 4 i Aarhus. Hvad kiggede han ud på? En græsplæne.

Grøn, ja, men ikke en græsplæne, man har lyst til at tage frokosten med ud i eller et gående møde på. Nej, dertil var den alt for sirlig; det var 17.200 m² kortklippet plæne uden en eneste vildfaren mælkebøtte eller baskende sommerfugl.

Så medarbejderen begyndte at drømme: ”Tænk, hvis vi kunne kigge ud på en smuk blomstereng og bruge området til møder i det fri, og samtidig skabe et hjemsted for bier og sommerfugle og støtte op om biodiversiteten.”

Heldigvis delte Vestas-medarbejderen drømmen. Hans idé kom videre til ATP Ejendomme, der ejer 92 pct. af ejendommene i grundejerforeningen, og dermed hovedparten af den grønne græsørken. Nu gennemgår plænen en forvandling til vild blomstereng.

”Vi er glade for, at ATP Ejendomme tog positivt imod den gode idé fra en af vores medarbejdere. Vi glæder os til, vi kan holde gående møder og kigge på de mange forskellige blomster og de forhåbentlig mange insekter, der også får en dagligdag her i Dusager-kvarteret. Vi støtter op om den bæredygtige agenda, hvor biodiversitet blot er et af tiltagene. Det går jo fint i tråd med den mission, Vestas selv er på,” siger Mads Oxholm Isager Krøyer, der er Facility Manager hos Vestas.

Fra tanke til handling

ATP Ejendomme har sammen med anlægsgartner Jesper Schmidt lagt en plan for området – og planen tager form på arealerne.





Plantesammensætningen til blomsterengen er nøje udvalgt med fokus på mange blomstrende og hjemmehørende arter i lokalområdet; arter som især tiltrækker insekter og fugle. Derudover er der placeret træstammer og stenbunker, som kan skabe ly for vind og vejr til glæde for dyrene.

”Da Vestas kom med den gode idé, begyndte vi straks at undersøge muligheden for at etablere en blomstereng til glæde for både dyr og mennesker. I ATP Ejendomme lægger vi stor vægt på den langsigtede bæredygtighed i vores ejendomsdrift. Derfor er det oplagt for os at omlægge vores udeareal, så det støtter op om biodiversitet. Det er en stor investering i anlægsfasen, men driftsudgifterne bliver reduceret, da gartneren blot skal slå stier igennem engen fremfor at slå alle 17.200 m² græsplæne, som det var tilfældet tidligere. På nuværende tidspunkt er det ikke så kønt, men når alle frøene begynder at spire til foråret, bliver

det smukt og inspirerende med de mange forskellige blomster i forskellige farver,” siger Mass Krüger, der er projektchef i ATP Ejendomme.

Buketten til mærkedage er sikret

Plejen af blomsterengen består dels af en årlig klipping efter frøsætning, dels af håndlugning af uønskede arter som for eksempel brændenælder, gråbynke og tidsler.

Så dem, der går på arbejde i erhvervsejendommene på Dusager, kan fra sommeren 2022 komme til at nyde godt af et spændende udeareal med insekter, fugle og sommerfugle i mange år frem. Og der er herefter aldrig en undskyldning for ikke at have en buket med hjem til sine kære på en særlig mærkedag. ■

Der var ekstra aktivitet på hotellet, da ATP Ejendomme og NH Collection Copenhagen i oktober 2021 bød indenfor til Kulturnatten.





ON

Vores kunder og omverden

Læs om, hvordan vi aktivt arbejder på at imødekomme vores kunders behov og mød et udvalg af dem, når de fortæller om dem selv og samarbejdet med ATP Ejendomme.



Tilfredse kunder er ikke godt nok

Egentligt er det relativt enkelt at være ejendomsejer og udlejer. Man sørger for nogle attraktive ejendomme med den rette beliggenhed, en rimelig pris, strøm i kontakterne og vand i hanerne. Og så lejer man dem ud. Nemt, ikke? Måske. Hvis man bare vil have nogenlunde tilfredse kunder. Men det vil vi ikke.

Vi vil have glade kunder. Kunder, der er overbeviste om, at deres lejemål bidrager positivt til deres forretning. Og gerne anbefaler os til andre.

Derfor har vi gennem de seneste år fokuseret på at opbygge et tæt netværk af kontaktflader omkring vores kunder, således at ingen kunder skal være i tvivl om, hvem de kan henvende sig til i ATP Ejendomme, eller hvor driftsopgaver skal meldes ind. Det har vi gjort ved at udvide vores team af Asset Managers, så alle kunder har en dedikeret og opsøgende kontaktperson i vores organisation samtidig med, at kunderne med app'en Dalux FM har fået en mobil platform, der gør det nemt og hurtigt at indmelde driftsopgaver til ejendomsinspektørerne og Servicecenteret.

Glæden er stigende

Resultaterne har ikke ladet vente på sig. Det afslører den årlige måling af tilfredsheden blandt vores kunder, der senest blev

gennemført i slutningen af 2021. Fra 2019 til 2021 er vores NPS® (se faktaboks) steget med 93,8 pct. fra 16 til 31, og alene i løbet af 2021 er tilfredsheden steget med 47,6 pct. fra 21 til 31. Og det er på alle parametre, at tilfredsheden har fået et nøk opad i år. Både den generelle tilfredshed med lejemålet og den daglige dialog, vores evne til at indfri kundernes forventninger og tilbøjeligheden til at vælge os som udlejer igen, hvis et nyt lejemål skulle komme på tale.

Det er vi naturligvis meget glade for, og det ansporer os til at gøre det endnu bedre fremover. For tilfredshedsundersøgelsen giver også kunderne mulighed for at reflektere over, hvad de ellers har behov for af services, og det kommer der mange gode idéer ud af.

Flyttehjælp, indretning og planteservice

Sådan lyder nogle af forslagene, når vi spørger, hvad der ellers kunne være rart at have adgang til som kunde i ATP Ejendomme.

Rengøring, vinduespudsning og indretningsrådgivning er andre oplagte punkter på ønskelisten. Flere af forslagene er allerede blevet realiseret, og kan nu bestilles som services gennem Dalux FM.

Det kan de takket være tværfaglige og tværorganisatoriske arbejdsgrupper i ATP Ejendomme, der på kort tid får styr på alle detaljer vedrørende en ny service. Lige fra bestillingsmuligheden i Dalux FM til betalingen, der foregår via den månedlige huslejeopkrævning. Samt naturligvis organisering af det hold, der skal varetage serviceopgaverne.

Der er blevet taget godt imod de ekstra services. Det kan Julie Eis Eriksen, teamleder i Servicecenteret, tale med om: "Udover den årlige kundetilfredshedsundersøgelse laver vi løbende stikprøver på, hvordan kunderne oplever deres møde med os, både i forbindelse med almindelige driftsopgaver og i forbindelse med tilkøb af services. Her kan vi også se en fremgang i tilfredsheden med den måde, vi løser deres udfordringer på. Dels fordi vi udbyder flere services, dels fordi kommunikationen er blevet mere enkel, blandt andet på grund af Dalux FM, hvor det er muligt at følge en opgave fra start til slut. Men den helt store kilde til tilfredshed er fordi kunderne oplever en god dialog med deres Asset Manager og faste ejendomsinspektør."

Og det skal de blive ved med. Også i 2022. For vi vil have glade kunder. ■



Julie Eis Eriksen, teamleder i Servicecenteret

Hvad er Net Promoter Score (NPS)[®]?

Net Promoter Score (NPS)[®] er en international standard for kundetilfredshed. Det kaldes også 'Det ultimative spørgsmål', fordi kunderne stilles et enkelt spørgsmål: "Vil du anbefale os til familie, venner eller bekendte?", og indekseres på baggrund af deres svar:

Svaret angives på en skala fra 0-10, hvorfra kunderne kan inddeles i tre grupper:

- **Promoters** er loyale ambassadører
- **Passives** er tilfredse, men ikke nødvendigvis loyale
- **Detractors** er utilfredse.

NPS udregnes ved at trække andelen af Detractors fra andelen af Promoters. Dette giver en score over den samlede kundeoplevelse mellem -100 og 100.

Det internationale NPS-gennemsnit for ejendomsbranchen var 15 i 2021.



Fra dansk industriklenodie til femstjernnet hotel i bæredygtig særklasse

Navarra Hoteles er de ord, der udgør forkortelsen NH i navnet NH Collection Copenhagen. Ørkenfortet er formentlig det navn, du bedst kender ejendommen som, men med et nyt liv følger også et nyt navn, og bag det gemmer sig en velafbalanceret cocktail af nordisk elegance og sydeuropæisk varme.

"Jeg er flere gange blevet spurgt, hvorfor vi ikke kalder hotellet for Ørkenfortet. Hvordan synes du, at det lyder på engelsk? Desert Fort eller Desert Fortress. Det bliver noget misvisende, hvis du spørger mig." Ordene kommer fra Anders Duelund, General Manager på NH Collection Copenhagen. Vi har sat os til rette i den bløde, blå sofa i hotellets loungeområde i førstesals højde. Fra højtalerne flyder loungemusik, og vi har netop sagt tak til bartenderen Morten, der har skænket vand i de to glas, der nu står på bordet foran os. Ved receptionsskrankerne tager personalet imod de nyankomne og afsked med dem, der takker af efter endt ophold. Københavns nye femstjernede hotel er åbnet.

Historien lever videre

Selvom der ikke er mange kendetegn tilbage fra før gravemaskinerne tog fat for godt fire år siden, lever ejendommens rige historie fortsat videre i de mange kvadratmeter. Og det er faktisk helt bevidst, og noget af det, som Anders mener, er med til at gøre hotellet helt særligt.

"Vi har respekt for den gamle ejendom og den historie, der har udspillet sig her, og den ville vi gerne bygge videre på i bygningens nye funktion som hotel."



Tager du turen gennem hotellet, vil du derfor også opleve elementer fra den tid, der var engang. I indgangen fortæller et unikt kunstværk historien om ejendommens maritime fortid som administrationsbygning for skibsværftet Burmeister & Wain, eller som oftest omtalt B&W, og bevæger du dig til den anden ende af førstesalen, vil du formentlig bemærke de særlige navne på konferencelokalerne. De er nemlig opkaldt efter de skibe, der blev produceret på skibsværftet. På værelserne udspiller ejendommens tid som bankhovedsæde sig i form af en minibar udformet efter inspiration fra en bankboks.

Beliggenhed, elegance og meget, meget andet

Beder du Anders om at beskrive hotellet med tre ord, bliver det til en del flere. Hvad han dog flere gange vender tilbage til, er beliggenheden.

"Når jeg står på 7. sal og kigger ud, forstår jeg virkelig, hvad det vil sige at tale beliggenhed. Der har du Københavns Rådhus, Christiansborg, Børsen, Danmarks Nationalbank, Kongens Nytorv, Operaen, Christiania og Sverige," fortæller Anders, mens han peger i retning af de lokationer, han nævner.

For hotelkæden NH Hotel Group, der har sin oprindelse i Spanien, er hotellet det første på dansk, og faktisk også nordisk, jord. NH Collection Copenhagen er derfor det nordligste flagskip for den multinationale kæde, der har et ønske om også at gøre brandet kendt under køligere himmelstrøg. Mens vi sidder der i lobbyområdet, kommer vi derfor heller ikke uden om at snakke om kombinationen af nordisk og sydeuropæisk i de mange designvalg, der er blevet truffet undervejs.

"NH Hotel Group er en multinational kæde, og det må designet også godt signalere. Før i tiden var det meget populært at køre en minimalistisk, nordisk stil med hvide vægge og skandinavisk design," fortæller Anders og lader blikket glide hen på møblerne

fra blandt andet Hay, Gubi, Wendelboe og guldalderdesigneren Ib Kofod Larsen. "Her har vi valgt at blande nordisk kølighed med sydeuropæisk varme. Der er blandt andet farver og billeder på væggene og mange detaljer, som jeg synes, gør hotellet elegant, uden at det bliver femstjernet posh."

Bæredygtigt og lokalt

Når Anders af og til overnatter på hotellet, benytter han lejligheden til at trække i løbetøjet og tage en tur i de brostensbelagte gader. For som han siger, er Christianshavn en landsby i byen, og det er et unikt miljø at være en del af. Og netop det lokale er noget, som bliver tænkt ind i driften af hotellet.

"Så vidt det er muligt, køber vi vores varer lokalt. Det gør vi blandt andet med vores vin og fisk. Ikke mindst fordi vi prioriterer gode råvarer, men også fordi vi prioriterer korte transporttider og bæredygtighed," forklarer Anders.

Og netop bæredygtighed har været tænkt ind helt fra de første, spæde tanker om at omdanne ejendommen fra kontor til hotel, og derfor har renoveringsprojektet kurs mod en DGNB Guld certificering som det første i Danmark.

"ATP Ejendommens store fokus på bæredygtighed, har fået NH Hotel Group til at tænke endnu mere i den retning. Det er fedt at arbejde sammen med en ejendomsejer, som sætter barren så højt, og som vælger at konvertere en ældre ejendom velvidende, at det havde været nemmere at rive ned og bygge nyt," fortæller Anders afslutningsvist, inden han drager mod dagens næste aftale.

ATP Ejendommens udsendte tager turen gennem lobbyen, ned ad rulletrappen, og inden foden sættes i karruseldøren, falder blikket på kunstværket og en tanke sendes afsted til det oprindelige hovedkontor for B&W, der i den grad må siges at have fået et nyt liv. ■



Anders Duelund, General Manager på NH Collection Copenhagen.



Arenahaven var den første, men ikke den sidste

Tager du en tur rundt i det ganske danske land, vil du støde på snurrende byggekraner, travle byggepladser, ejendomme under forvandling og nye bygninger, der tager form. Nogle af dem vil rumme fremtidens boliger, og nogle af dem ejes af ATP Ejendomme. Startskuddet til en ny rejse har lydt, og den rimer på bolig.

I Arenakvarteret i den Københavnske bydel Ørestad så 153 nye lejligheder i foråret 2020 dagens lys. Arenahaven er det navn, som den u-formede boligkarré går under, og den holder intet mindre end titlen som ATP Ejendomes allerførste boligbyggeri.

Familie- og udeliv i Ørestad

Prydgræsser i varierende højder og nuancer står side om side i den grønne gårdhave, der hører til Arenahavens lejligheder. Det er her, beboerne kan slå sig ned og nyde vejret, når det viser sig fra sin gode side. Her, at cyklen kan parkeres i tørvejret under cykelskurets sedumbeklædte tag, der optager regnvand. Og her, at forældre kan lade børnene boltre sig – blandt andet på den tilhørende legeplads. Med lejligheder på 3-4 værelser er Arenahaven særligt velegnet til familier, der ønsker at bo tæt på både by og natur. Og netop det var noget af det, Glenn Albrechsen og Nanna Maria Rantzau Poulsen faldt for, da de i

sommeren 2020 flyttede familien til Arenahaven og blev nogle af ejendommens allerførste beboere.

"Vi valgte Arenahaven, fordi det er tæt på centrum, der er gode indkøbsmuligheder og et godt naturområde, og så er Ørestad jo en bydel, der er ved at blomstre op, og det er spændende at være en del af," fortæller Glenn, der netop har budt velkommen til endnu et lille medlem af familien.

Og familielivet er vægtet højt i den nyopførte ejendom, hvis du spørger Benedicte Toft Sørensen, der som Asset Manager på ejendommen blandt andet har ansvaret for at sætte retningen og skabe et godt miljø for beboerne i Arenahaven.

"Ørestad er jo i rivende udvikling. Tæt ved Arenahaven er der blandt andet ved at blive bygget en skole med både svømmehal og idrætshal. Sammenholdt med de faciliteter, vi tilbyder



Glenn Albrechsen og Nanna Maria Rantzaou Poulsen i Arenahavens grønne gårdmiljø.

i og omkring ejendommen, taler Arenahaven særligt til børnefamilierne, der ønsker at bo i et trygt og roligt miljø med nem adgang til såvel by som natur. I tæt dialog med DEAS, der er administrator på ejendommen, arbejder vi på at skabe en synergi i beboersammensætningen, så de så vidt muligt favner de samme interesser og ønsker,” fortæller Benedicte.

Bæredygtighed til Guld

Foruden det grønne gårdrum rummer lejlighederne også enten egen altan eller terrasse, ligesom der er skabt rummelige adgangsveje og stisystemer rundt i området. Og selvom det måske ikke lige er åbenlyst for enhver, er det alle tiltag, der er med til at fremme projektets bæredygtighed. Bæredygtighed er nemlig mange ting, og i Arenahaven er der blandt andet prioriteret at sikre beboerne livskvalitet og glæde i og omkring deres hjem, og det reflekteres i udendørsmiljøerne. Mere åbenlyse bæredygtige tiltag ses blandt andet i ejendommens solceller og de grønne tagflader. Indsatserne har samlet set medført en DGNB Guld-certificering af ejendommen, der stempler Arenahaven for sin brede indsats inden for bæredygtighed.

Boligejendomme i støbeskeen

Flere bæredygtige boliger er undervejs fra ATP Ejendommens hånd. I Granskoven i Glostrup står godt og vel 200 boliger i 2024 klar til at byde de første beboere indenfor. Her er vi nemlig i fuld gang med at omdanne Swecos tidligere kontorbyggeri til grønt boligområde. Samme år slår vi også dørene op til hele fire forskellige boligformer i vores helt nyopførte boligejendom Kanalgaarden på Ørestads Boulevard – blot få hundrede meter fra Arenahaven. Og på et af Københavns mest travle hjørner opfører vi frem mod 2025 knap 15.000 m² ejendom til både erhverv og bolig – begge med udsigt til Vibenshus Runddel.

”Med vores igangværende boligprojekter imødekommer vi en efterspørgsel i Hovedstadsområdet, der de seneste år kun har været stigende. Vores fremadrettede investerings- og udviklingsaktiviteter fokuserer primært på kontor- og boligejendomme i de danske storbyer. Som vores igangværende boligprojekter vidner om, vil fremgangsmåden være en kombination af at udvikle nye boligområder og udnytte den eksisterende bygningsmasse til nye formål,” fortæller Jan Johansen, CPO i ATP Ejendomme.

På ATP Ejendommens byggepladser snurrer kranerne lystigt videre og skaber fremtidens boliger – til glæde for dig og mig og ATP’s 5,4 mio. medlemmer. ■



Benedicte Toft Sørensen, Asset Manager

En tid med forandringer skabte store forvandlinger

Hvis du lægger Passagen, Kongens Nytorv og København bag dig og går gennem træsvingdøren, træder du ind i et lyst og internationalt univers med tilbagelånt jazz, luksus og grønne planter, der giver fornemmelsen af orangeri. Det hele garneret med smukke granitgulve, lyse vægge, et åbent køkken og en indbydende bar. Du er ankommet til adressen, der under corona-nedlukningen har gennemgået en forvandling fra den eksklusive og mørke Geist til lyse og livlige Esmée.

Komfurer på lavt eller ingen blus. Mørklagte ruder. Stole stablet i flere lag. Sådan så det ud hos de danske restauranter og caféer i de første godt fire måneder af 2021. Høje smittetal medførte nedlukning over hele landet, og for spisestederne betød det tomhed og tavshed i de omgivelser, der normalt emmer af liv, snak, stemning og duft fra kokkenes kreationer. Den nedlukning, der fulgte med ind i det nye år, blev nemlig overtaget af den ene forlængelse efter den anden, og da genåbningen så småt begyndte at melde sin ankomst, var restaurationsbranchen en af dem, der stod sidst for og måtte væbne sig med tålmodighed frem til den 21. april, hvor de igen kunne slå dørene op.

Corona-nedlukning blev brugt på makeover

På Kongens Nytorv forblev nogle af dørene dog lukkede efter den store genåbningsdag. Og bag dem havde der faktisk heller ikke været hverken tomhed eller tavshed. Eller mørkt. Der havde derimod været travlhed. Nedlukningen brugte multibrand restaurantkæden Sovino Brands, der har i alt 17 restauranter, nemlig på at rovere den tidligere Geist, der nu går under navnet Esmée.

Den store forvandling er blevet til på baggrund af kokken og medpartneren Andreas Baghs vision og med opbakning fra Torben Olsen, der er partner i og medejer af Sovino Brands. Drømmen udleveres på Kongens Nytorvs solside i ATP Ejendommens smukke, klassiske ejendom. Søren Krohn Nielsen er Asset Manager for ejendommen, og han er glad for det tætte samarbejde, han har med Torben. Det er Søren, der i dialog med Torben, skal afgøre om drømmen kan bære eller briste, og hvordan ejendommen kan rumme alle visionerne.

Fra mørk til lyst og fra renovationsrum til kommende restaurant

Et par dage efter at Søren var startet som Asset Manager i ATP Ejendomme, kom Torben til ham med en vild idé. Han ville forvandle renovationsrummet bag Esmée til en restaurant. Samtidig var transformationen af Esmée i fuld gang.

”Det er spændende at have en kunde som Sovino, der tænker kreativt og får mig til at tænke en ejendom på en anden måde. Med fleksibilitet eller pragmatisme, som jeg kalder det, finder vi altid en god løsning for begge parter. Derudover har vi kontorer tæt på hinanden, og vi mødes ofte i stedet for at skrive mails. Vi tager en snak om tingene. Det er meget lettere at finde den rigtige løsning, når vi kan se på udfordringerne og mulighederne sammen, og så er det sjovt at blive udfordret af de vilde idéer og tanker, som Torben og resten af Sovino altid sætter i gang,” fortæller Søren.

Opbakning og fleksible løsninger fra starten

Torben Olsen og Viktor Gruppen, som selskabet hed på den tid, lejede sig ind på matriklen Kongens Nytorv 16 i 2005, som også dengang var ejet af ATP Ejendomme. I dag huser bygningen Ravage. Kort efter kom Fiat og Geist til, og tilsammen dannede de Viktor Gruppens første klynge af restauranter.

”Samarbejdet med ATP Ejendomme har altid været godt – også dengang vi ikke var så velkonsoliderede, som vi er i dag. Der var en god forståelse for, at vi ikke kunne køre en forretning op med det samme. Der var og er en forståelse for, at det kræver



Fra venstre Søren Krohn Nielsen, Asset Manager, Andreas Bagh, medejer og køkkenchef på Esmée og Torben Sørensen, adm. direktør i Sovino i gårdmiljøet ved Esmée.



tid, tillid og investeringer at skabe en god forretning. Der har altid været tillid til os og vores til tider vilde idéer og næsten ejerforremmelser for bygningerne. Vi har fået lov til at gå langt, og er vi gået for langt, så finder vi ud af det via dialog,” fortæller Torben.

Mindre madlavning, mere administration

Under nedlukningen skulle det stærke administrative apparat hos Sovino vise sin styrke. Medejerne, som er køkkencheferne på de forskellige restaurationer, skulle ikke tænke på regler, lønkomensation, værnemidler og tilbagebetaling. Det blev ordnet centralt fra Sovino, hvor Torben fortæller, at de aldrig har haft så travlt med ikke at lave mad.

”I Sovinos administration fik vi styr på alle reglerne, og hurtigt fik vi fat i alle vores udlejere, så vi kunne få lavet nogle aftaler, der gjorde, at vi kunne klare os igennem den lange nedlukning. Også her mødte vi stor forståelse og velvilje fra ATP Ejendomme,” siger Torben.

Og nedlukningen brugte Sovino på at renovere flere restauranter. Det bringer os tilbage til lyse og livlige Esmée, som har gennemgået den største makeover af dem alle, og til manden og medejereren med den klare vision for stedet, kokken Andreas Bagh.

”Du finder ikke en bedre adresse her i København end den her. Jeg har været med helt fra begyndelsen, da der bare var et tomt lærred. Jeg er inspireret af udenlandske restauranter, hvor der er liv hele dagen og som er storbyens oaser. Esmée skal være en eksklusiv hub, hvor du også kan slappe af og komme, som du vil. Vi spiller ind i den ånd, der er efter de mange nedlukninger, som mange sammenligner med de brølende 20’ere. Folk har ligget i en tvungen dvale, men har ikke manglet penge. Du kan komme ud med den akkumulerede energi, og her må du danse gennem lokalet, tage en ekstra cocktail og sætte dig ud på Kongens Nytorv, vise dig frem og købe den dyreste champagne,” fortæller medejereren og køkkenchefen på Esmée, Andreas Bagh.

Netop medejerens energi og engagement er nøglen til restauranternes succes. Hvad Torben og Søren nu finder på i det tidligere renovationsrum, der også er Esmées bagbo, kan kun de kreative tanker og et tæt samarbejde mellem kunde og ejendommejerer gisne om. ■



KUL TUR NAT TEN 2021

Porteføljen bugner af spændende og ikoniske ejendomme, og hvad kunne være mere oplagt end at dele dem med omverdenen?

Det var tanken, da vi den 15. oktober 2021 for første gang deltog i Kulturnatten i København. For nogle ejendomme byder på historier og oplevelser, der ikke kun er forbeholdt vores kunder. Vi er stolte af dem, og viser dem gerne frem. Det kom der tre meget forskellige og velbesøgte arrangementer ud af en aften i oktober.



Historiens vingesus under Shellhuset

I kælderen under Shellhuset, hvor vidnesbyrd om stedets dunkle fortid som hovedkvarter for Gestapo stadig er synlige, genoplivede historiker Christian Aagaard de skæbnesvangre minutter, hvor 18 engelske bombefly fløj ind over København, udslettede Gestapos hovedkvarter og fejlbombede et beboelseskvarter på Frederiksberg.



Fra Ørkenfort til femstjernet bæredygtighed

På et af hovedstadens nyeste og mest markante hoteller bød vi indenfor for at give et ekstraordinært indblik i den ikoniske ejendoms forvandling. Publikum blev klogere på historien, arkitekturen og hotellet, mens de bevægede sig gennem etagerne og op til den enestående udsigt over København fra det grønne tag, hvor der normalt ikke er adgang for offentligheden.

Stille diskodans mellem Axel Towers

I byhaven mellem de gyldne tårne inviterede vi publikum til 'Silent Disco'. Udstyret med hovedtelefoner og tre playlister at vælge imellem, var der gode muligheder for at finde sin indre diskodanser frem og give den gas i midten af Københavns arkitektoniske kæledække.





Hele ATP Ejendomme var i september 2021 samlet til det årlige seminar, der havde fokus på samarbejdet på tværs af organisationen, og hvordan vi lykkes sammen.



Udvikling af medarbejdere og organisation

Læs om, hvordan vi målrettet arbejder på at gøre feedback til en naturlig del af kulturen i ATP Ejendomme.

Det er ikke bare feedback

Feedforward, buddyordning, roundtable, feedback-ambassadører og delte udviklingsplaner. Betegnelserne er mange og måske volapyk for nogle. Men ikke for ATP Ejendommens godt og vel 125 medarbejdere. Siden foråret har der nemlig stået feedback på agendaen. På ugentlig basis. Som minimum. Målsætningen er nemlig ambitiøs. Vi vil være en lærende organisation i udvikling, og her er feedback et af de afgørende indsatsområder.

Du skal møde Anne Zeeberg, Ole Witthøfft Hansen og Anders Klingbeil. Ikke kun fordi de er involveret i arbejdet med at give og modtage feedback. Det er vi alle i ATP Ejendomme. Men fordi de hver især spiller en særlig rolle for at vi lykkes. Lykkes med at gøre feedback til en naturlig del af kulturen – og det kræver, at det bliver brugt rigtigt og hele vejen rundt.

Jeg faciliterer, udvikler værktøjer og sikrer, at vi tager os tiden til det

Hvorfor feedback? Det er et spørgsmål, som Anne er blevet stillet oftere end de fleste. Spørger du hende, er svaret klart, og kommer prompte.

"Vi skal sikre, at vi hele tiden øger vores markedsværdi både på medarbejder- og organisationsniveau, og det kræver, at vi er i kontinuerlig udvikling. Her er feedback det helt rigtige værktøj, fordi det konkretiserer, hvad den enkelte medarbejder gør godt, og hvad medarbejderen med fordel kan gøre anderledes. Vi arbejder dermed både med den anerkendende og den udviklende feedback, som begge er vigtige for, at den enkelte får noget at vokse af," fortæller Anne.

I sin rolle som HR Partner har hun været med til at søsætte projektet, definere rammene, udvikle værktøjerne og sikre, at tiden til feedback bliver prioriteret. I direktionen og ledergruppen er feedback gennem de seneste år blevet rullet ud, og værktøjerne implementeret.

"Vores indsats har resulteret i, at vi nu har en direktion og en ledergruppe med en rigtig god åbenhed, hvor alle tager ansvar

for andres udvikling og samtidig anerkender de gode indsatser," fortæller Anne og tilføjer, at indsatsen siden foråret er blevet rullet ud i resten af organisationen.

"Det kræver en struktureret indsats at minde alle i organisationen om, at feedback er en helt naturlig del af arbejdsopgaverne. Ellers kan det potentielt gå hen og blive spist af hverdagen," siger hun og fortsætter: "At lære at give og modtage feedback er ligesom at lære et nyt sprog. Det bliver du ikke god til kun ved at læse bogen. Det kræver, at du øver dig i at få formuleringerne ind under huden. Vi ser derfor feedback som en læringsproces, hvor vi løbende fylder på for at sikre, at vores udvikling ikke står stille," fortæller hun, og nævner blandt andet roundtable-samtaler og feedback-ambassadører som nogle af de konkrete delindsatser, der skal bidrage til den kontinuerlige udvikling.

Jeg bliver klogere på mine medarbejdere – og samtidig gør jeg andre klogere på deres

Ole er en del af ledergruppen. For ham er det med feedback, og hvordan det både gives og modtages, ikke noget nyt. Det har han og de andre ledere trænet i stor stil de seneste par år. Hvad der derimod er nyt for ham, er de såkaldte roundtable-samtaler, der skal understøtte udrulningen af feedback i ATP Ejendomme. Samtalerne finder sted to gange årligt, hvor en gruppe ledere sætter sig sammen om det runde bord for at diskutere det emne, der som oftest ligger ledere på sinde; deres medarbejdere.

"Medarbejdere i vækst skaber virksomheder i vækst. Som ledere har vi et mål om at identificere vores medarbejders potentia-



Fra venstre Ole Witthøfft Hansen, afdelingschef, Drift, Anders Klingbeil, Asset Manager og Anne Zeeberg, HR Partner.



ler og ikke mindst forløse dem. Roundtable er et værktøj til at vurdere medarbejderne sammen med mine lederkolleger og i fællesskab diskutere, hvor en medarbejder gør det godt, og hvor der er rum til udvikling,” fortæller Ole.

Medarbejderne vurderes ud fra de samme parametre. Syv fastsatte værdier og en samlet performancescore, der favner både resultater og adfærd. Og formålet tapper direkte ind i det øvrige arbejde med feedback. Vi skal give hinanden noget at vokse af, og her er muligheden for at 'få flere øjne på' et vigtigt værktøj i forhold til at sikre medarbejdernes udviklingspotentiale.

”Ved at få mine kollegers vurdering af mine medarbejdere får jeg potentielt nogle nye og andre perspektiver med. Jeg får derfor endnu mere viden om den enkelte medarbejder, og kan tegne et mere fuldentd billede, når jeg kan sammenholde mine kollegers perspektiver med mine egne,” fortæller Ole og tilføjer: ”Og så er der også den store bonuseffekt, at vi på denne måde kommer meget tættere på hinandens medarbejdere og forretningsområder, og det er jo netop også det feedback handler om; at vi lærer hinanden bedre at kende, så vi kan være åbne og ærlige overfor hinanden.”

Jeg er optaget af at observere og forstærke feedback-kulturen i mit nærområde

Da muligheden for at melde sig som feedback-ambassadør bød sig, var der ikke megen tøven fra Anders' side. For ham var området nyt og ukendt, men ikke desto mindre var det en rolle, han kunne se sig selv i og derfor også valgte at takke ja til.

”Jeg er stor fortaler for feedback, og at vi både skal kunne give og modtage det, for ellers tror jeg ikke på, at vi kan udvikle os. Når vi nu ved, at vi kan bruge den udviklende feedback til at spille hinanden gode, så vil det jo være rigtig ærgerligt at undlade at gøre det,” fortæller Anders.

Anders er en ud af i alt 14 medarbejdere, der har valgt at påtage sig rollen som ambassadør for feedback. Og det forpligter. Med rollen følger nemlig et ansvar for at gå i front, for at sparre med kolleger omkring det, der går godt, men også det, der er svært, og for at dele erfaringer og viden – ikke mindst på de månedlige statusmøder, hvor alle ambassadørerne sætter sig sammen for i fællesskab at tage temperaturen på feedback-indsatsen i ATP Ejendomme.

”Vi er en nysgerrig og meget engageret gruppe, der fungerer som forstærkere på feedback-kulturen. For mig at se har vi taget det første skridt, og det er, at vi har fået en rigtig god forståelse af behovet for feedback. Når først den er på plads, så skal detaljegraden nok komme hen ad vejen,” afslutter han. ■



Eleverne på Skovvangskolen i Glostrup har udsmykket det 50 meter lange hegn, der omkranser byggepladsen på Granskoven 8-10.



Vi udvikler, renoverer og bygger nyt

Læs om, hvordan vi udvikler fremtidens boliger og kontorer.

Inddragelse er fundamentet for boligprojektet Granskoven

Det 50 meter lange hegn, der omkranser ATP Ejendommens udviklingsprojekt Granskoven i Glostrup, ligner ikke andre byggehegn. Det er et kæmpemæssigt lærred, som eleverne fra naboen Skovvangskolen har udsmykket med blomsterenge, elementer fra deres yndlingsfag, selfie-vægge og mange andre kreative indfald. Det er ATP Ejendomme, der som bygherre har inviteret skolens elever til at udsmykke hegnet rundt om byggeriet. Inddragelse er en af hjørnestenene i projektet, hvor forvandlingen fra erhvervsområde til grønt boligbyggeri er i gang.

Området Granskoven skal på en rejse. ATP Ejendomme vil sammen med de lokale forvandle Granskoven fra et erhvervsområde, hvor der kun var aktivitet i dagtimerne, til et boligområde, hvor livet leves hele døgnet. Og den transformation kræver mere end mursten. Den fordrer inddragelse af lokalområdet i processen. Kunstværket på byggehegnet er derfor blot et af de mange initiativer, som ATP Ejendomme sammen med naboerne og andre interessenter har igangsat.

"Vi skal skabe en forvandling af området sammen med beboerne. Sammen skal vi omdanne et forladt erhvervsområde til et boligområde, der bygger på fællesskab og lever op til ATP Ejendommens løfte 'Hvor liv leves bedst'. Vi er i gang med at gøre plads til knap 200 lejligheder, og i hele processen har vi prioriteret at have områdets beboere og brugere med i transformationen. Det er vigtigt for os, at lokalområdet er inddraget i processen, da de er vores vigtigste interessenter. Det er dem, der skal udfylde de rammer, vi etablerer, og skabe det liv og fællesskab, som er indtænkt i byggeriet. Derfor er det vigtigt for os at skabe et tæt samarbejde med vores nærmeste naboer og andre interessenter," siger Bo Schoppe, der er senior projektchef i ATP Ejendomme.

Fernisering af det lysegrønne hegn og "klap en maskine"-dag

En klar efterårsdag i oktober inviterede Skovvangskolen og ATP Ejendomme pressen, borgmesteren og andre interesserede på juicebrikker og fernisering af kunstværkerne på hegnet.

"Kunstværket på plankeværket har været et rigtig fint startskud til et godt samarbejde med ATP Ejendomme. Børnene

har sammen med deres pædagoger og lærere været meget optaget af at dekorere byggehegnet. Kunstværket høster stor ros fra vores omverden, og børnene viser stolt deres del af maleriet frem. Vi glæder os til fortsat at følge projektet på den anden side af plankeværket og til at bruge Granskoven i vores undervisning. Jeg er sikker på, at vores elever vil profitere af det gode samarbejde," lød det efterfølgende fra Helle Holst Friis, afdelingsleder på Skovvangskolen.

På en noget mere råkold novemberdag kom tyve børn fra børnehaven Skoven forbi byggepladsen for at se og endda klappe en af de store nedrivningsmaskiner – og på bedste byggepladsmanér budt på en ristet pølse med det hele. De to arrangementer er blot starten på en lang række af initiativer, hvor interessenter kan komme tættere på byggeriet.

Da den sidste flyverdragt i størrelse 116 havde forladt pladsen den torsdag i november, samlede projektgruppen sig i skurvognen. Der er nemlig mange tanker og streger, der skal tegnes og beskrives, inden håndværkerne går i gang med opførelsen af de knap 200 lejligheder og etableringen af fællesarealer. Når ejendommen står klar til dens første beboere, kan den også bryste sig af at leve op til DGNBs guldcertificering i bæredygtighed. Inden byggeriet er så langt, skal der drikkes kaffe med en masse interessenter i skurvognen og udtænkes nye aktiviteter, der sikrer inddragelse af borgerne.

"Inddragelse af borgerne skal skabe fundamentet for, at der i 2024, når ejendommene står færdig, kan høres lyde af børnelatter, snak og liv mellem boligkaréerne," afslutter Bo Schoppe. ■





Jesper Kjer Jørgensen, Asset Manager.

Shellhuset – fra historisk domicil til dynamisk flerbrugerejendom

2021 har i høj grad været en genstart – og et startskud til at gentænke, hvordan vi indretter livet som helhed og arbejdslivet i særdeleshed.

I takt med at normaliteten begyndte at dukke op i horisonten bag pandemi, nedlukning og hjemsendelse, meldte spørgsmålene sig i ejendomsbranchen. Hvordan har vores kunders behov udviklet sig? Er der brug for flere eller færre kvadratmeter? Hvor mange aktiviteter er flyttet fra det fysiske rum over i et virtuelt univers?

Kort sagt: Hvordan møder vi bedst fremtidens arbejdsformer?

Sammen med Rikke Lykke fra Patrizia og Nadim Stub fra Prop-Tech Denmark opsummerede Martin Vang Hansen situationen således i et debatindlæg, der blev bragt den 5. juni 2021

i Børsen: "Vi ser en stigende efterspørgsel på nye, fleksible arbejdspladser og lagerkapacitet, mere servitization og etablering af forskellige typer af fællesskaber omkring den fysiske arbejdsplads. Alle sammen tiltag, hvor der efterspørges en understøttelse af mere flydende arbejdsformer, hvor medarbejderne mikser hjemmearbejde med fysisk tilstedeværelse på arbejdspladsen."

Farvel til cellekontorerne

På Kampmannsgade 2 i København er den nye virkelighed ved at materialisere sig i en af firmadomicilernes grand old ladies. Efter først 50 år som domicil for Shell og siden 20 år som domicil for Poul Schmith/Kammeradvokaten, gøres Shellhuset nu klar til at møde fremtidens krav til fleksible og bæredygtige kvadratmeter.

Ejendommen blev i sin tid tegnet af Vilhelm Lauritzen og stod færdig i 1951. 70 år senere er det igen Vilhelm Lauritzen Arkitekter, der er pennefører på ombygningen og renoveringen, og som sikrer, at udtrykket forbliver tro mod ejendommens arkitektoniske oprindelse i 1950'ernes modernistiske æstetik – alt imens skillevægge og fordelingsgange viger pladsen til fordel for samarbejdsrum, fælles mødefaciliteter og serviceeret reception, café og loungeområder.

Goddag til fællesfaciliteter

"Kunderne efterspørger i stigende grad fleksible lejemål og full service-koncepter, så de kan koncentrere sig fuldt og helt om deres kerneforretning, mens vi tager os af fællesarealer, mødefaciliteter, reception, forplejning med mere," lyder det fra Asset Manager Jesper Kjer Jørgensen, der er tilknyttet ombygningen i Shellhuset, og han fortsætter: "Samtidig er det klassiske salgsargument om beliggenhed nu rykket helt ind i ejendommene, hvor det at dele faciliteter og fællesarealer med andre virksomheder, gerne inden for det samme felt, giver et inspirerende arbejdsmiljø og potentielt grobund for netværk og sparring vores kunder imellem."

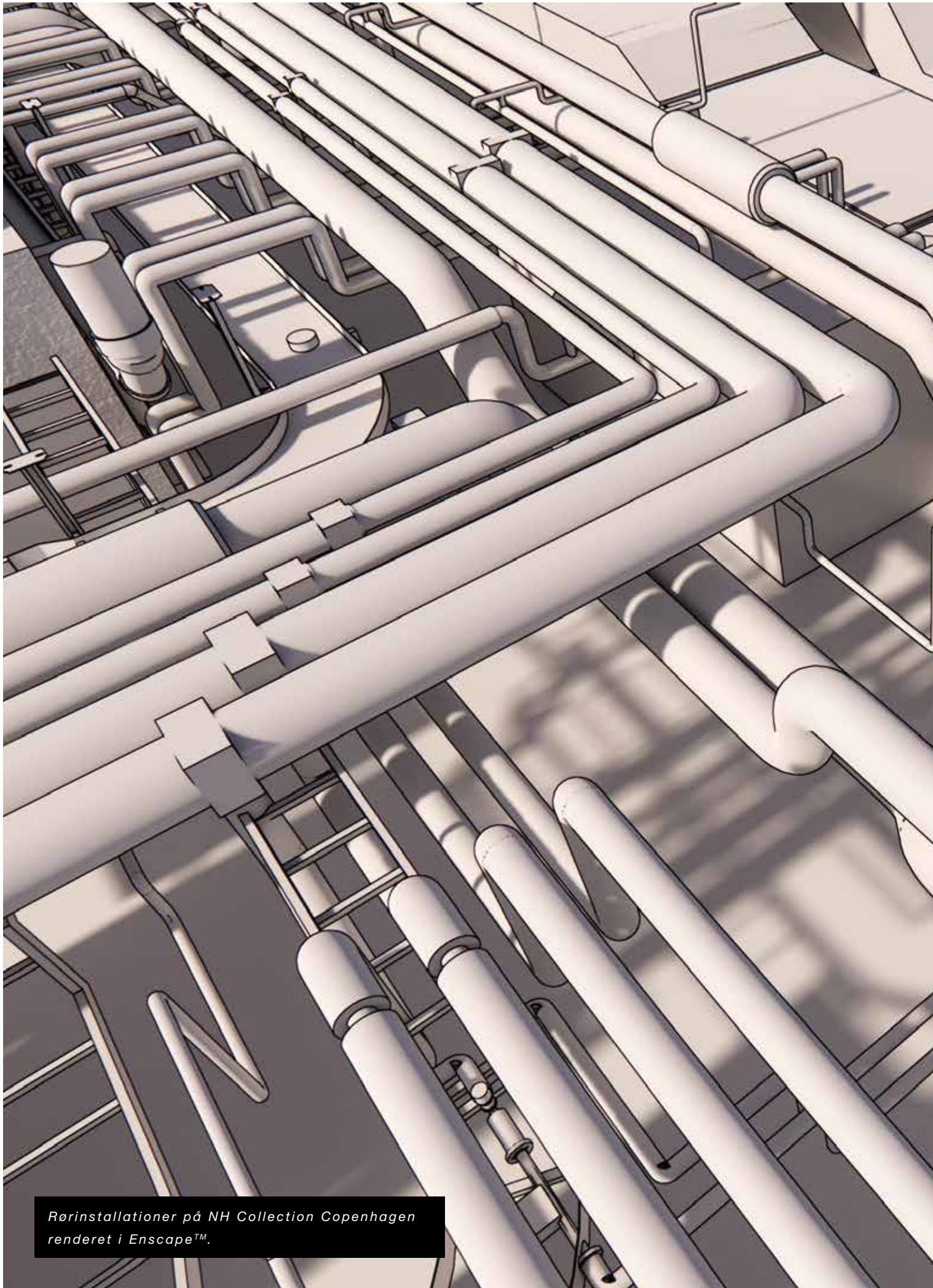
Derfor er det ikke den eneste københavnernejendom, Jesper og resten af holdet i ATP Ejendomme er i færd med at omdanne til fremtidens flerbrugerhuse. I Nordeas gamle hovedsæde på Christiansbro og i Nyropsgade 37 er håndværkerne også i fuld sving med at omdanne traditionelle kontorkvadratmeter til fleksible flerbrugerhuse, der efter planen kan byde nye kunder indenfor i løbet af 2022.

Og bæredygtigheden

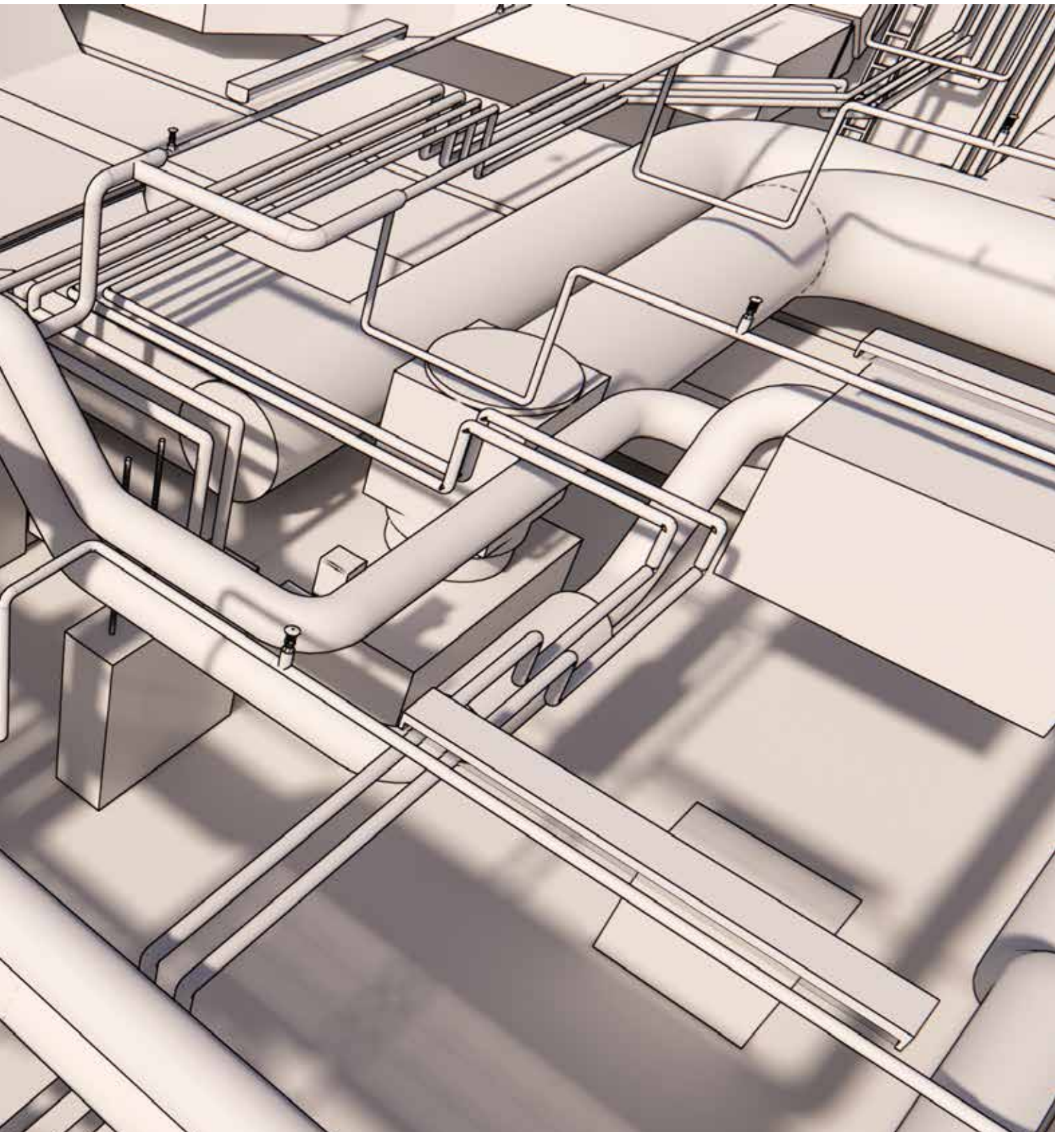
Så er der lige det med klimaet – og indeklimaet. For det kræver ekstra omtanke at bringe ældre ejendomme på omgangshøjde med nutidens og fremtidens krav til bæredygtighed. Derfor får Shellhuset samtidig en opgradering af ejendommens kli-

maskærm, ventilation og tekniske installationer. Renoveringstiltagene sigter mod at bringe ejendommen op i såvel energiklasse B som indeklimaklasse B. Og som ved alle andre renoveringer, ATP Ejendomme gennemfører, er målet minimum en DGNB Buildings-In-Use Sølv-certificering. Til gavn for kunderne, klimaet og afkastet. ■





*Rørinstallationer på NH Collection Copenhagen
renderet i Enscape™.*



En digital fremtid

Læs om, hvordan vi bruger data og digitale værktøjer til at skabe fremtidens lejemål.



Fra venstre Tine Cederholm Bemberg, afdelingschef for Asset Management, Simone Dahl, Asset Manager og Maria Viktoria Hinsby, Senior Risk Manager.

Et skridt nærmere en datadrevet fremtid

En tirsdag morgen i september tikkede en mail ind i Maria Hinsbys indbakke. 'Ændring i risikoscore for en eller flere ejendomme' stod der i emnefeltet. Af-senderen var RISKSCORES – en ny database, der sammen med en række andre tiltag skal løfte ATP Ejendomme ind i en datadrevet fremtid.

Data har vi nok af. Faktisk helt tilbage fra 1995. Og det er heldigt, når målet er at gøre ATP Ejendomme til en datadrevet organisation. Det kræver nye værktøjer, og seneste skud på stammen er udviklet af ATP Ejendomes eget IT-team i tæt

samarbejde med en håndfuld kolleger fra andre afdelinger. Database RISKSCORES er en erstatning for de mange Excel-ark, der tidligere har været anvendt til risikofølgning. Med databasen er al viden nu samlet et sted, ligesom den gør det

” Det har stor betydning, når vi skal værdiansætte ejendommene...

muligt at generere ny viden om ejendommene. Det skaber både overblik og øger deling af viden på tværs.

”Når data er lagret i mange forskellige Excel-ark, er de komplicerede at trække ud og bruge i andre sammenhænge. Med den nye database kan vi nemt anvende informationerne i vores automatiserede processer, ligesom vi kan vidensdele på en helt anden måde, fordi data nu er samlet og tilgængeligt for alle,” fortæller Maria.

Rød, gul og grøn

En anden bruger af databasen er Simone Dahl. Mens Maria blandt andet bruger informationerne i forbindelse med beregning af de løbende værdiansættelser, er det Simone, der fodrer databasen med input om risici på ejendommene i sin portefølje.

”Som Asset Manager er det mig, der bidrager med viden om ejendommene. På en skala fra nul til fem vurderer jeg en række forhold om hver enkelt ejendom i min portefølje, og dermed får vi alle hurtigt overblik over, om der er nogle områder, vi skal være særligt opmærksomme på. Det kan for eksempel være ejendommens tomgang eller indeklima. På den måde sikrer vi, at alle i organisationen har kendskab til de risici, der potentielt kan være på en ejendom, og at det ikke kun er mig, der sidder med den viden,” fortæller Simone.

Vurderes en parameter med scoren nul eller et, er det fordi, der ikke er noget væsentligt at være opmærksom på, og det indikerer databasen med kuløren grøn. Vurderes parameteret derimod med scoren to eller højere, går kuløren over i henholdsvis gul eller rød, som indikerer, at her kræves handling.

”I vores branche kan der hurtigt ske ændringer. Fra den ene dag til den anden kan en kunde for eksempel blive mødt af en stor udfordring som for eksempel en vandskade, og her er det vigtigt, at vi som Asset Managers deler den viden med resten af huset. Derfor genbesøger vi databasen løbende og regulerer vores vurderinger afhængigt af, hvad der rører sig på ejendommene,” forklarer Simone.

Og det er netop her, at mailen, som Maria modtog den morgen i september, kommer ind i billedet. Sker der en væsentlig ændring af et parameter på en ejendom, går der nemlig automatisk en mail til Maria. Den efterårsmorgen var det beskeden om, at en væsentlig risiko på en ejendom var afblæst, og at den nu flagede med grøn. Det var Forsikringsselskabet Gjensidige, der havde forlænget deres lejekontrakt på A. C. Meyers Vænge 9 i Københavns Sydhavn med 10 år, hvilket betød, at tomgangsrisikoen nu ikke længere var til stede.

”Det har stor betydning, når vi skal værdiansætte ejendommene, at vi kender til alle bevægelserne, og nemt kan se, hvordan risici har udviklet sig og hvorfor,” fortæller Maria.

Et overblik til sammenligning

Da databasen blev udviklet, blev der samtidig truffet beslutning om at lade dokumentationen om ejendommene gå et spadestik dybere. Det betyder, at ejendommene i dag vurderes på flere og mere detaljerede parametre, end de hidtil har været. Hvor ejendommens stand for eksempel tidligere var et samlet parameter, er det i dag delt op i flere, hvilket er med til at gøre vores viden mere konkret. De mange parametre skaber ligeledes et godt sammenligningsgrundlag, når de enkelte Asset Managers skal vurdere deres ejendomme op mod hinanden, eller når afdelingschef Tine Cederholm Bemberg har behov for at danne sig et overblik over den samlede ejendomsportefølje.

”Jeg bruger i høj grad databasen som et middel til dialog, hvor jeg sammen med de ansvarlige Asset Managers vender, hvordan vi bedst muligt handler på de risici, der måtte være i deres porteføljer. De fleste risici er jeg naturligvis bekendt med, men da jeg ikke sidder tæt på alle ejendommene i porteføljen, kan der være risici, jeg ikke er klar over. I databasen kan jeg med et par klik få et samlet overblik over, hvordan risici er fordelt i porteføljen. Det var sværere før, hvor al viden var fordelt i forskellige Excel-ark og heller ikke var nær så detaljeret,” fortæller Tine. ■

På med 3D-brillerne

Det er dyrt. Det udfordrer både medarbejdere, samarbejdspartnere og leverandører. Og ikke alle bygherrer beskæftiger sig med det endnu. Så hvorfor står digitalisering og 3D-modellering højt på dagsordenen i ATP Ejendomme?

Det korte svar er, at digitalisering giver rigtig god mening for en langsigtet ejendomsejer. Det lange svar skal vi forbi teamleder Morten Weiss og projektchef Mikkel Cordtz for at få. For der er rigtig meget at hente hele vejen gennem værdikæden – lige fra det øjeblik, hvor de første streger til et nyt udviklingsprojekt nedfældes, til ejendommen udlejes og er i fuld drift gennem en årrække, og til den igen skal renoveres.

Det giver mening

Ambitionerne om at få det nødvendige digitale grundlag på plads fra starten bliver i mange projekter skudt i sænk af udgifterne til det, vurderer Mikkel Cordtz: "I en byggeproces bliver de fleste tiltag målt på økonomi – og hvis det ikke giver værdi med det samme, er det svært at prioritere. Men hvis man kigger mere holistisk på projekter, og eksempelvis tager drift med i betragtningerne, så giver det alligevel god mening. Her er det en klar fordel, at ATP Ejendomme er en langsigtet bygherre og ejendomsejer, hvor vi taler 10, 30, måske ligefrem 50 år frem i tiden, og kan se, at vi kan høste fordelene af digitaliseringen senere hen. På Shellhuset, hvor vi har brugt en del ressourcer på at modellere bygningen og de tekniske installationer op i 3D, kan det godt være, at vi ikke kan høste alle fordele og få alle udgifterne tjent hjem igen her og nu, men at det først sker, når ejendommen er i drift, eller når vi skal bygge om næste gang."

3D-modelleringer og struktureret data mindsker tvivlsspørgsmål, tager problemerne i opløbet og muliggør helt præcise angivelser af såvel mængder, dimensioneringer, materialer og

kvaliteter i projektfasen. Men det er netop de afledte effekter på driften, der er en af de helt store grunde til, at digitalisering giver rigtig god mening.

I udviklingsprojekter anvender alle involverede parter, internt som eksternt, Dalux Box som udvekslings- og kommunikationsplatform. Samtidig er det en platform, ATP Ejendomme som bygherre stiller til rådighed. Det giver ejerskab og mulighed for at tilrettelægge data, så det kan overføres direkte til driftsafdelingen via Dalux FM.

Dermed er vi, allerede i projekteringen, i stand til at indtænke driften og det langsigtede afkast i forhold til materialevalg, levetid og vedligehold. Mikkel uddyber: "Vi får opgaveserier på vedligehold fra dag et. Når gulvet er lagt, ligger der allerede en plan for overfladebehandling og løbende vedligehold i Dalux FM; vi får simpelthen leverandørerne til at indtaste serviceintervallet, som så resulterer i serviceplaner for ejendommene. På domicilejendomme, hvor kunden selv står for Facility Management, kan vi understøtte deres folk med at sikre, at de vedligeholder lejemålet, de tekniske anlæg og overfladerne, så lejemålet er funktionsdygtigt for dem, og ikke taber værdi, fordi det er blevet misligholdt. Det mindsker udgifterne til renovering ved fraflytning."

Hvor er vendepunktet?

Den svære øvelse er at finde det punkt, hvor digitalisering giver bedst mening. Og det drejer sig ikke nødvendigvis om at have flest mulige data.

Som Morten Weiss pointerer: "Vi skal have de lange briller på for at kunne vurdere rentabiliteten af de data, vi akkumulerer. Der er klart nogle gevinster, når vi projekterer i 3D. Men der er samtidig en hårfin grænse, hvor det holder op med at give mening, når vi efterfølgende kigger på driften. Derfor handler det om at lægge snittet helt rigtigt, så vi bruger pengene der, hvor det giver bedst mening."

Mikkel supplerer: "Den store øvelse ligger i at finde den optimale balance mellem det, vi er i stand til, og det, der giver mening for det enkelte projekt, både økonomisk og i forhold til markedet. Vi kan dokumentere og modellere selv den mindste stikkontakt i 3D, men det er ikke sikkert, at det er det, der giver mest værdi for projektet og for ATP Ejendomme på lang sigt. De sidste 20 procent af detaljeringsgraden kan være utrolig dyrt købt."

Det skal blive ved med at give mening

"Digitalisering af byggeri er noget af det hotteste lige nu, og det går rigtig stærkt derude," lyder det fra Morten, som fortsætter: "Men vi er også nødt til at tage snakken om, hvornår digitalisering holder op med at være en gevinst, og hvornår det stiller for store krav til vores samarbejdspartnere og leverandører til at give mening? Desuden skal vi være grundige, når vi implementerer nye muligheder for at sikre, at folk er klædt ordentligt på, så vi drager fuld nytte af vores investeringer og arbejder ud fra et sundt og fornuftigt fundament."

Så selvom vi måske ikke ligger helt forrest i feltet, er vi godt med. Og vi driver gerne forandringen, hvis det giver mening. ■



Morten Weiss, teamleder.



Mikkel Cordtz, projektchef.

3 100

Tag



780

775

770

765
10:00

11:00





Regnskabstal

Vi præsenterer regnskabet for 2021, herunder påtegninger, resultatopgørelse, balance, egenkapital og noter.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar-31. december 2021 for ATP Ejendomme A/S ('Selskabet').

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. januar 2022

Direktion

Martin Vang Hansen
direktør

Bestyrelse

Mikkel Svenstrup
bestyrelsesformand

Martin Dollaris Præstegaard
bestyrelsesmedlem

Kim Jannick Kehlet Johansen
bestyrelsesmedlem

Jørgen Høholt
bestyrelsesmedlem

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt at resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2021 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrtidsfond og internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Revisionen er planlagt og udført således, at vi har vurderet de forretningsgange og interne kontrolprocedurer, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod regnskabsaflæggelsesprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vores revision har omfattet de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

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 indholdet af 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, hvorvidt ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Hillerød, den 27. januar 2022

Christoffer Max Jensen
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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt at resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2021 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 regnskabsbrugere 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

- 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 om 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 27. januar 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE 16613

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE 19708

Resultatopgørelse

Note		2021	Mio. kr. 2020
2	Lejeindtægter	886	929
	Udgifter vedrørende lejemål	-142	-138
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	595	1.222
	Resultat af ejendomme	1.339	2.013
	Indtægter ved administration	60	60
4	Administrationsomkostninger	-132	-118
	Resultat før finansielle poster mv.	1.266	1.955
5	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	38	202
5	Finansielle indtægter	1	1
5	Finansielle omkostninger	-3	-2
	Resultat før skat	1.302	2.156
	Skat	-3	0
6	Årets resultat	1.300	2.156

Balance pr. 31 december

Note		2021	Mio. kr. 2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
3	Immaterielle anlægsaktiver	4	4
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	4	4
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	15.424	18.390
3	Periodiserede lejerabatter	95	0
3	Domicilejendomme	60	52
3	Driftsmidler	2	4
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.582	18.446
	Finansielle anlægsaktiver		
7, 14, 15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.690	409
14	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	683	683
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.372	1.092
	Anlægsaktiver i alt	18.958	19.542
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
8	Andre tilgodehavender	40	56
9	Periodeafgrænsningsposter	34	0
	Tilgodehavender i alt	74	56
14	Likvide beholdninger	73	46
	Omsætningsaktiver i alt	147	102
	AKTIVER I ALT	19.105	19.644

Balance pr. 31 december

Note		2021	Mio. kr. 2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.296	2.296
	Reserve for opskrivninger	25	0
	Overført overskud	15.343	14.060
	Foreslået udbytte	0	2.000
	Egenkapital i alt	17.664	18.356
	Hensatte forpligtelser		
10	Hensættelse til udskudt skat	72	69
	Hensatte forpligtelser i alt	72	69
	Langfristede gældsforpligtelser		
11,12	Deposita	146	168
11	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.130	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.276	168
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	930
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39	9
	Anden gæld	39	71
13	Periodeafgrænsningsposter	15	41
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93	1.051
	Gældsforpligtelser i alt	1.369	1.219
	PASSIVER I ALT	19.105	19.644
1	Anvendt regnskabspraksis		
14	Kategorier af finansielle instrumenter		
15	Oplysning om dagsværdi		
16	Finansielle risici		
17	Eventualforpligtelser m.v.		
18	Nærtstående parter		
19	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Aktie- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.296		14.060	2.000	18.356
Årets resultat			1.300		1.300
Overført til reserve for opskrivninger		17	(17)		-
Årets opskrivning		8			8
Udloddet udbytte i regnskabsåret				(2.000)	(2.000)
Egenkapital 31. december 2021	2.296	25	15.343	-	17.664

	Aktie- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.296		13.904		16.200
Årets resultat			156	2.000	2.156
Egenkapital 31. december 2020	2.296	-	14.060	2.000	18.356

Aktiekapitalen består af 2.296.020 aktier à 10 t. kr.

Bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år

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

I 2017 blev aktiekapitalen yderligere forhøjet med 20 aktier 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 selskab.

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2021 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 § 122, stk. 1 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. Som følge af afrunding til hele mio. kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2020.

Der er foretaget reklassifikation af investerings- og domicilejendomme. Sammenligningstallene for 2020 er tilpasset.

Generelt om indregning og måling

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

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

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 balancedagen.

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. De anførte udlejningsindtægter omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis. Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Udgifter vedrørende lejemål

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

Indtægter ved administration

Indtægter ved administration omfatter administrationsindtægter og managementindtægter fra ejendomsselskaber i ATP Kon-

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

cernen og fra en række ejendomsselskaber, som er ejet af ATP 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 ejendomsinspektorydelser.

Personaleomkostninger omfatter løn inklusive 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 omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -udgifter, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2021 og forventes opfyldt i fremtiden.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, som Selskabet besidder for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investerings ejendom, opdeles forholdsmæssigt på de to ejendoms typer efter m².

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendomme 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 værdien af hver enkelt ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til avertering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita tillægges. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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.

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 investerings ejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investerings ejendom" i resultatopgørelsen.

Periodiserede lejerabatter

Posten består af periodisering af lejerabatter i form af lejefri perioder, gradvis indfasning af markedsleje samt øvrige økonomiske incitamentsaftaler over lejekontraktens uopsigelsesperiode.

Periodeafgrænsningsposten justeres hvert år via lejeindtægter med et beløb svarende til forskellen mellem årets fakturerede lejeindtægt og den beregnede periodiserede lejeindtægt.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Domicilejendomme

Domicilejendomme er ejendomme som selskabet selv benytter til administration. Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsejendom, opdeles forholds-mæssigt på de to ejendomsstyper efter m².

Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles domicilejendomme til dagsværdi ved hjælp af en omvurderingsmodel. Der sker omvurdering ved hver kvartalsafslutning. Dagsværdien af domicilejendommene værdiansættes efter samme principper som Selskabets investeringsejendomme.

Afskrivninger på domicilejendomme foretages lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioderne er fastsat til 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivning af en domicilejendom fra kostpris til dagsværdi indregnes direkte i posten 'reserve for opskrivning' under egenkapitalen, medmindre opskrivningen modsvarer en nedskrivning, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, medmindre nedskrivningen modsvarer en opskrivning, der tidligere er indregnet på egenkapitalen. I så fald indregnes nedskrivningen over egenkapitalen.

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 inventar3-6 år

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancen dagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen i henhold til 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

I forbindelse med overtagelsen overgår ejendommen til beskatning efter SEL § 3A og en udskudt skatteforpligtelse fastlåses indtil, at ejendommen afhændes eller indtil, at betingelser for beskatning efter SEL § 3A ikke længere er opfyldt.

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

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdien.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Periodeafgrænsningsposter

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Noter

Noter

2 Lejeindtægter

Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme som ligger i Danmark.

	2021	Mio. kr. 2020
3 Immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	15	12
Årets tilgang	2	3
Anskaffelsessum pr. 31. december	17	15
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-11	-11
Årets afskrivninger	-2	-0
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-13	-11
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4	4
Immaterielle anlægsaktiver i alt	4	4

Afskrives over 3 år

Noter

		2021	Mio. kr. 2020
3	fortsat		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendomme		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	15.995	15.355
	Årets tilgang	353	689
	Årets afgang	-3.203	-49
	Anskaffelsessum pr. 31. december	13.145	15.995
	Opskrivninger		
	Opskrivninger pr. 1. januar	2.671	1.386
	Årets opskrivninger	2.068	1.645
	Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	-1.293	-347
	Tilbageførte opskrivninger som følge af salg	-719	-13
	Opskrivninger pr. 31. december	2.726	2.671
	Nedskrivninger		
	Nedskrivninger pr. 1. januar	-275	-200
	Årets nedskrivninger	-180	-253
	Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	0	175
	Tilbageførte nedskrivninger som følge af salg	8	3
	Nedskrivninger pr. 31. december	-447	-275
	Værdiregulering pr. 31. december	2.279	2.395
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	15.424	18.390

Noter

3 fortsat

Porteføljen fordeler sig på følgende typer:

Type	Antal		Pct. af antal		Markedsværdi, mio. kr.	Pct. af sam- let markeds- værdi
	2021	2020	2021	2020		
Kontor	42	45	48 pct.	52 pct.	11.522	74 pct.
Hotel	2	1	2 pct.	1 pct.	2.038	13 pct.
Detail	37	37	42 pct.	43 pct.	1.493	10 pct.
Udviklingsprojekter	4	3	5 pct.	3 pct.	458	3 pct.
Øvrige	3	-	3 pct.	0 pct.	68	0 pct.
Hovedtotal	88	86	100 pct.	100 pct.	15.579	100 pct.

Ved fastsættelsen af værdierne eksklusiv udviklingsprojekter er der anvendt nedenstående overordnede afkastprocenter for hver type:

Type	Antal ejendomme		Antal m ²		Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	Laveste afkast- procent
	2021	2020	2021	2020		
Kontor	42	45	421.501	534.030	4,14 pct.	3,63 pct.
Hotel	2	1	71.924	38.502	4,69 pct.	4,50 pct.
Detail	37	37	70.545	115.051	5,80 pct.	4,25 pct.
Øvrige	3	-	19.117	-	5,80 pct.	5,25 pct.
Total	84	83	583.087	687.583	4,39 pct.	3,75 pct.

Ændringer i afkastkravet påvirker, som det væsentligste, værdien af investeringsejendommene. Nedenfor er følsomhedsoplysninger fordelt på hver type:

Type	Markedsværdi, mio. kr.		Følsomhed ved ændring på 25 bp, mio. kr.		Markedsværdi pr. m ²	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Kontor	11.522	13.734	656	738	27.336	25.717
Hotel	2.038	635	103	30	28.341	16.491
Detail	1.493	2.933	62	131	21.159	25.497
Øvrige	68	-	3	-	3.550	-
Hele porteføljen eksklusive udviklingsejendomme	15.121	17.302	816	895	25.933	25.156

I 2020 udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav for hotel-segmentet 5,00 pct, kontor-segmentet 4,40 pct og detail-segmentet 5,34 pct.

Noter

Mio. kr.

	2021	2020
3 fortsat		
Periodiserede lejerabatter		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	0	0
Årets tilgang	95	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	95	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	95	0

Ved opgørelsen af investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi i henhold til dagsværdimodellen, dobbelt-indregnes separat præsenterede aktiver eller passiver ikke. Dagsværdien af investeringsejendommene er indregnet som 15.424 mio. kr. pr. 31. december 2021 under investeringsejendomme og yderligere aktiverede lejerabatter på 95 mio. kr. som er indregnet under periodiserede lejerabatter, hvorved den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er 15.519 mio. kr.

Domicilejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	40	40
Årets tilgang	1	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	41	40
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	17	14
Årets opskrivninger	8	3
Opskrivninger pr. 31. december	25	17
Af- og nedskrivninger		
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-6	-5
Årets afskrivninger	-1	-1
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-6	-6
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	60	52

Afskrives over 50 år.

Noter

Mio. kr.

	2021	2020
3 forsat		
Driftsmidler		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	7	8
Årets tilgang	0	2
Årets afgang	-3	-3
Anskaffelsessum pr. 31. december	5	7
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-4	-4
Årets afskrivninger	-1	-2
Tilbageførte afskrivninger som følge af salg	1	2
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-3	-4
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	2	4
Afskrives over 6 år.		
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indgår i "Administrationsomkostninger".		
Materielle anlægsaktiver i alt	15.582	18.446

Noter

Mio. kr.

	2021	2020
4 Administrationsomkostninger		
Posten indeholder personaleomkostninger, der sammensætter sig således:		
Lønninger og vederlag	88	78
Pensionsbidrag	15	13
Udgifter til social sikring	1	1
I alt	104	92
Gennemsnitligt antal medarbejdere	119	110
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	0,1	0,1
Honorar for anden rådgivning	0,2	0,5
Der har i løbet af året ikke været omkostninger til Selskabets generalforsamlingsvalgte revisor udover de ovenfor specificerede		
Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag, men er aflønnet af moderselskabet ATP. ATP Ejendomme A/S betaler et management fee herfor. Det samlede management fee samt vederlag til direktionen udgør 4,8 mio. kr. (2020: 4,9 mio. kr.)		
5 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	38	202
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1	1
Finansielle indtægter i alt	1	1
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	-2	-1
Finansielle omkostninger	-1	-1
Finansielle omkostninger i alt	-3	-2
6 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	2.000
Overført overskud	1.300	156
Fordelt resultat i alt	1.300	2.156

Noter

Mio. kr.

	2021	2020
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	199	199
Årets tilgang	2.470	0
Årets afgang	-227	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	2.442	199
Regulering pr. 1. januar	210	8
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	38	202
Regulering pr. 31. december	248	210
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	2.690	409

Selskabets navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S	København	100 pct.	214	30
Nesa Allé nr. 1 P/S	København	100 pct.	2.475	5
Nesa Allé nr. 1 Komplementar ApS	København	100 pct.	0	0

8 Andre tilgodehavender

Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter foretagne betalinger vedrørende omkostninger i det efterfølgende år.

10 Udskudt skat

Udskudt skat pr. 1. januar	69	69
Årets regulering	3	-
Udskudt skat pr. 31. december	72	69
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	72	69
Udskudt skat pr. 31. december	72	69

11 Langfristet gæld

Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år

Noter

Mio. kr.

	2021	2020
12 Deposita		
Deposita indbetalt af kunder	146	168
13 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.		
14 Kategorier af finansielle instrumenter		
I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori, som de indregnes i ved første indregning.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.690	409
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.690	409
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	683	683
Andre tilgodehavender	40	56
Periodeafgrænsningsposter	34	0
Likvide beholdninger	73	46
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	830	785
Deposita	146	168
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.130	930
Periodeafgrænsningsposter	15	41
Leverandørgæld og anden gæld	78	248
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	1.369	1.387

For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien.

Noter

15 Oplysning om dagsværdi

Mio. kr.

	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare input Niveau 3	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Aktiver						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	2.475	-	215	409
Investeringsjendomme	-	-	-	-	15.424	18.390
Domicilejendomme					60	52
I alt	-	-	2.475	-	15.699	18.851

Der har i 2021 været overførsler mellem niveauerne for kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

For aktiver, der er målt til dagsværdi ved brug af observerbare input (niveau 2) og ikke observerbare inputdata (niveau 3) sammensættes årets bevægelser som følger:

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		Investeringsjendomme		Domicilejendomme	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balance pr. 1. januar	409	207	18.390	16.540	52	50
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	38	202	595	1.220	-	2
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen					8	
Køb / kapitalindskud	2.470	0	353	689	-	-
Salg / modtaget udbytte	-227	0	-3.913	-59	0	0
Balance pr. 31. december	2.690	409	15.424	18.390	60	52
Tab/gevinst på aktiver i behold	35	202	653	1.220	0	2

Tab og gevinster vedrørende niveau 2 og niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i henholdsvis værdiregulering af tilknyttede virksomheder og værdiregulering af investeringsjendomme.

Noter

15 fortsat

Fastsættelse af dagsværdien

	Dagsværdi hierarki	Anvendt værdiansættelsesmetode	Anvendte observerbare/uobserverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	Rapporteret dagsværdi ¹	-	-
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	Afkastbaseret model	Afkastkrav: 4,000 pct.-5,500 pct.	En gennemsnitlig forøgelse af afkast-kravet med 0,25 pct-point. (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 169 mio. kr. (2020: 47 mio. kr.)
Investerings ejendomme	3	Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse	Afkastkrav: 3,625 pct.-8,000 pct.	En gennemsnitlig forøgelse af afkast-kravet med 0,25 pct-point. (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 816 mio. kr. (2020: 899 mio. kr.)

¹ Rapporteret dagsværdi baserer sig på nylige transaktioner mellem uafhængige parter.

Noter

16 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 kunder. Kundeporteføljen overvåges løbende med henblik på at sikre en vis spredning mellem forskellige brancher.

Selskabet gennemfører ikke egentlige ejendomsudviklingsaktiviteter med forøget risikoprofil.

Herudover vurderes Selskabets risikofaktorer på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

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

Kundeporteføljen

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

Resterende varighed	Ultimo 2021	Ultimo 2020
0-1 år	33 pct.	35 pct.
1-2 år	7 pct.	11 pct.
2-3 år	10 pct.	6 pct.
3-4 år	12 pct.	9 pct.
4-5 år	4 pct.	5 pct.
>5 år	36 pct.	32 pct.
I alt	100 pct.	100 pct.

Inden for det første år kan 33 pct. af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra kundernes side osv. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 3 år og 11 måneder, hvilket er et mindre fald i forhold til udgangen af 2020.

De ti største kunders andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 50 pct.. Boniteten af disse kunder vurderes som særdeles god.

Noter

16 Finansielle risici, forsat

Kundernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2021 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	Pct.
Offentlig administration og forvaltning	212	24 pct.
Pengeinstitut, finans og forsikring	155	17 pct.
Prod./fremst., forsyning, bygge og anlæg	132	15 pct.
Handelsvirksomhed, engros og detail	123	14 pct.
Øvr. liberale erhverv og tjenesteydelser	79	9 pct.
IT, information og kommunikation	53	6 pct.
Advokat	42	5 pct.
Hotel og restauration	34	4 pct.
Andet	19	2 pct.
Transport og godshåndtering	12	1 pct.
Sundhedsvæsen	8	1 pct.
Undervisning	7	1 pct.
Ingeniør og arkitekt	5	1 pct.
Kultur, forlystelser og sport	5	1 pct.
	886	100 pct.

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 renterisiko, 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

16 Finansielle risici, forsat

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Tages der ikke højde for sikkerheder, udgør den maksimale kreditrisiko 830 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 146 mio.kr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 1.130 mio.kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemål opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde i 2045.

17 Eventualforpligtelser m.v.

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

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 pct. af en større kontorejendom, der skal opføres i København. Investeringen forventes at udgøre ca. 1,6 mia. kr., men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt i 2023.

Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder:

ATP Ejendommens størrelse og forretningsomfang indebærer, at Selskabet til stadighed er part i diverse retssager og tvister. Sagerne vurderes løbende, og de verserende retssager og tvister vurderes ikke at kunne få væsentlig betydning for ATP Ejendomme A/S' økonomiske stilling.

	2021	2020
	529	532
	535	535

Mio. kr.

Noter

18 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.	Leje indtægter	Manage- ment fee	Adm. omkost- ninger	Renteind- tægter og -udgifter	Tilgode- havende	Gæld
Tilknyttede virksomheder						
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0,0	27,4	4,9	-2,1	0,0	1130,0
Egne dattervirksomheder	0,0	0,4	0,0	1,1	682,8	0,0
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	4,2	1,2	0,3	0,0	0,0	0,0
Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0,0	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Bestemmende indflydelse

2021

Arbejdsmarkedets
Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød

Ejer 100 pct.

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk.

19 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning vil ATP Ejendomme A/S forventeligt udlodde en dattervirksomhed til Arbejdsmarkedets Tillægspension med en markedsværdi på 2,5 mia. kr., svarende til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021.

Udover ovenstående er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2021, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Ejendomme ejet af ATP Ejendomme Koncernen

Type	Adresse	By	Antal m ²
Bolig	Arenahaven, Hannemanns Allé 44 A-H	København S	14.584
Detailhandel	Broen 2, Nykøbing	Nykøbing M	1.170
	Byskovvej 40, Slagelse	Slagelse	1.200
	Christian X's Vej 2A, Haderslev	Haderslev	1.030
	Erantisvej 48, Næstved	Næstved	1.172
	Greve Centervej 100, Greve	Greve	1.200
	Grønløkkevej 22A, Odense	Odense C	1.023
	Gråbrødrecenter, Vestergade 41 m.fl.	Odense C	10.516
	Holstebrovej 33, Herning	Herning	1.085
	Hornebyvej 50+52A, Hornbæk	Hornbæk	1.030
	Jyllinge-centret 1B, Jyllinge	Jyllinge	1.040
	Kongens Nytorv 20-22	København K	1.995
	Kongevej 5, Tønder	Tønder	1.513
	Lucernevej 79, Randers	Randers NV	1.035
	Lægårdsvej 144, Holstebro	Holstebro	1.250
	Niels Lambertsens Vej 6	Esbjerg Ø	1.051
	Nordbyvej 4, Viby J.	Viby J	1.030
	Nordens Alle 1, Sæby	Sæby	1.200
	Nordre Fasanvej 176, Frederiksberg	Frederiksberg	1.157
	Nyløkke 3, Aabenraa	Aabenraa	1.030
	Nørregade 35, Frederiksværk	Frederiksværk	1.200
	Nørrevænget 74, Silkeborg	Silkeborg	1.060
	Odense Banegård Center	Odense C	24.298
	Pandoravej 1, Gug	Aalborg SØ	1.084
	Passagen 70, Åbybro	Aabybro	1.112
	Roskildevej 201, Holbæk	Holbæk	1.030
	Rådmands Boulevard 45, Randers C	Randers C	998
	Skansevej 4, Hillerød	Hillerød	1.056
	Skovvej 28, 4220 Korsør	Korsør	1.041
	Skovvejen 46, Slagelse	Slagelse	1.000
	Skt. Clemens Torv 10, Clemensborg	Aarhus C	11.835
	Smedelundsgade 21, Holbæk	Holbæk	1.300
	St. Kongensgade 10-12	København K	1.289
	Trompetvej 61	Næstved	1.100
	Trylleskov Allé 5, Solrød Strand	Solrød Strand	1.078
	Vestre Boulevard 3, Grindsted	Grindsted	2.537
	Ørestads Boulevard 122	København S	601
	Ålborgvej 84, Hjørring	Hjørring	1.251
Udviklingsprojekt	Jagtvej 171	København Ø	7.515
	Granskoven 4-10	Glostrup	15.040
	Frederiksborggade 18/Nørre Voldgade 19	København K	4.717
	Nyropsgade 37	København V	4.743
Hotel & Service	Falkoner Centret	Frederiksberg	38.502
	Torvegade 2/Strandgade 7 (Ørkenfortet)	København K	33.422
	Ørestads Boulevard 124	København S	6.162

Type	Adresse	By	Antal m ²
Kontor	A. C. Meyers Vænge 9	København SV	15.731
	Adelgade 12 (Turbinehuset)	København K	7.342
	Amaliegade 35	København K	5.913
	Amerika Plads 19	København Ø	4.431
	Banestrøget 1-5-7	Taastrup	2.642
	Blegdamsvej 54-58/Ryesgade 45-49	København Ø	8.696
	Borups Allé 177, Fuglebakken	København NV	26.219
	Bredgade 6/St. Strandstræde 9	København K	6.291
	Bryggervangen 55	København Ø	8.205
	Dusager 10	Aarhus N	3.563
	Dusager 12	Aarhus N	3.192
	Dusager 8	Aarhus N	1.852
	Dusager 4	Aarhus N	7.562
	Dusager 2	Aarhus N	1.186
	Frederiksborggade 15/Nørre Voldgade 17	København K	11.054
	Gammel Køge Landevej 1-3,Toftegårdsplads	Valby	21.004
	Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-3	København K	9.974
	Gothersgade 49, Møntergården	København K	13.633
	Gyldenløvesgade 11	København V	4.362
	H. C. Andersens Boulevard 2	København V	16.126
	H. C. Andersens Boulevard 27	København V	3.790
	Helsingforsgade 8	Aarhus N	3.116
	Højbro Plads 8-10/Gammel Strand 28 og 34	København K	9.258
	Høje Tåstrup Boulevard 19-29	Taastrup	2.996
	Høje Tåstrup Boulevard 20-30	Taastrup	3.998
	Islands Brygge 39-43/Sturlasgade 1-3	København S	13.736
	Kampmannsgade 2 (Shellhuset)	København V	10.259
	Kgs. Nytorv 8-18/St. Kongensgade 14	København K	12.160
	Krumtappen 2	Valby	9.349
	Krumtappen 4	Valby	7.896
	Langelinie Allé 15-17, Dahlerups Pakhus	København Ø	14.730
	Langelinie Alle 31-35	København Ø	15.861
	Langelinie Allé 47, Pier 47	København Ø	19.500
	Nesa Allé 1	Gentofte	84.436
	Strandgade 3/N.Eigtvedsgade 12-32 og 38 (Christiansbro)	København K	67.078
	Rosenørns Allé 1	Frederiksberg C	2.953
	Sydvestvej 98-104	Glostrup	17.680
	Ved Stranden 14/Admiralgade 24	København K	3.453
	Ved Stranden 18/Fortunstræde 7	København K	5.056
	Vester Farimagsgade 41	København V	5.856
	Værkmestergade 5	Aarhus C	10.399
Åboulevarden 15-17	Aarhus C	3.400	
Langelinie Allé 23B	København Ø	3.666	
Parkeringshus	Hannemanns Allé 46	København S	10.860




Adresser

ATP Ejendomme
Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K

ATP Ejendomme
Åboulevarden 37, 4. sal
8000 Aarhus C

Sociale medier

 @atpejendomme

 ATP Ejendomme A/S



Produktion

Redaktion: Kommunikation & Marketing, ATP Ejendomme

Design: Kommunikation & Marketing, ATP Ejendomme

Tryk: Rosendahls

Foto: Rune Johansen, Jonathan Grevsen, Claus Haagensen, Thomas Tolstrup, NH Collection Copenhagen, Better Energy, Laura Gade-Rasmussen og Thomas Rockall Muus

Indre København er smuk - både set fra gadeplan og fra oven. Som her, en tidlig lørdag morgen i oktober. Byggekranerne i horisonten holder weekend, gaderne emmer fortsat af fred og ro, og vinduerne i de mange ejendomme ligger fortsat mørke hen. Det gælder også de hvidsprossede i Møntergården, som ses på forsiden af denne årsrapport. Den godt og vel 100 år gamle ejendom huser til daglig ATP Ejendommers hovedkontor, og det har den gjort siden 1995, hvor ejendommen blev en del af porteføljen.



atp ejendomme =

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

+45 33 36 61 61
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk