

# ÅRSRAPPORT

1. JANUAR-31. DECEMBER 2022



ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649  
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. februar 2023

---

Torben Magnus Andersen  
dirigent

**atp** ejendomme=

ATP EJENDOMME A/S | GOTHERSGADE 49, 1123 KØBENHAVN K | CVR-NUMMER: 17261649

### **ATP Ejendomme A/S**

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

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

CVR-nummer: 17261649  
Hjemsted: København

### **Bestyrelse**

Mikkel Svenstrup (bestyrelsesformand)  
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 8. februar 2023.

## LEDELSESBERETNING

|    |   |    |
|----|---|----|
| 01 | ÅRET 2022   |    |
|    | En turbulent tid  | 06 |
|    | Hoved- og nøgletal  | 08 |
|    | Udvikling i porteføljen   | 10 |
|    | ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer                                | 12 |
|    | Årets resultat  | 14 |
|    | Året der gik  | 18 |
| 02 | DIREKTIONEN SÆTTER RETNINGEN  |    |
|    | Vi sætter mennesker før mursten                                     | 22 |
|    | Direktionen udfordrer status quo                                    | 24 |
| 03 | FOKUS PÅ BÆREDYGTIGHED  |    |
|    | På vej mod en mere bæredygtig ejendomsportefølje                    | 28 |
|    | FN's Verdensmål som pejlemærker for positiv udvikling               | 30 |
|    | ATP Ejendommens første CO <sub>2</sub> -regnskab                    | 34 |
| 04 | AT GØRE DET RIGTIGE FOR KUNDERNE                                    |    |
|    | Facility Services: Kvadratmeter med mere                            | 42 |
|    | Ej blot til arbejde   | 44 |
|    | På forkant med data   | 46 |
| 05 | AT GØRE DET RIGTIGE FOR EJENDOMMENE                                 |    |
|    | At sætte pris på  | 50 |
|    | Scandic Nørreport: Fra kontorejendom til boutique-hotel i særklasse | 54 |
|    | Carl Bro Haven og Kanalgaarden: "At være beredt på hvad som helst"  | 58 |
|    | Tænd et lys i Ukraine   | 62 |
|    | <b>REGNSKAB</b>   |    |
| 06 | TAL 2022  |    |
|    | Ledelses- og revisionspåtegninger                                   | 66 |
|    | Resultatopgørelse   | 70 |
|    | Balance pr. 31. december  | 71 |
|    | Egenkapitalopgørelse  | 73 |
|    | Noter   | 74 |
|    | Ejendomme ejet af ATP Ejendomme                                     | 94 |



# 01

## ÅRET 2022

LEDELSEN GØR STATUS PÅ 2022. SE ÅRETS RESULTAT  
OG DE MEST MARKANTE MILEPÆLE.



# En turbulent tid

Den 24. februar 2022 markerede en brat opvågning til en ny virkelighed. En virkelighed hvor smittetal og restriktioner blev afløst af invasion og sanktioner. Begivenhederne i Ukraine og deres storpolitiske konsekvenser er ikke blot ubeskriveligt tragiske. De har også sat turbo på den opbremsning i økonomien, der allerede så småt begyndte at vise sig i 2021.

Den økonomiske opbremsning fortsatte ind i 2022, og en række nye udfordringer opstod. Den globale sundhedskrise, i form af COVID-19, fik selskab af forsyningsproblemer, mangel på råvarer og arbejdskraft, rentestigninger, kursfald på aktiemarkederne, stigende energipriser og inflation. Den perfekte storm var over os.

## Et solidt grundlag

For ATP Ejendomme handler det ikke kun om at stå fast og mitigere risici. Det handler også om at fastholde en langsigtet strategi. Det kræver et solidt grundlag at navigere ud fra. Et godt udsyn. Et stærkt fokus. Pålidelige og anvendelige data. Fortsat digitalisering og effektivisering. Alt sammen for at styrke beslutningsevnen og handlekraften i forretningen – også i turbulente tider.

Som du kan læse mere om på de næste sider, har ATP Ejendomme gennem året fortsat arbejdet med at styrke forretningen, vores markedsfokus og datagrundlag. Vi har opnået et tilfredsstillende salg af North Galaxy i Bruxelles i maj og købt fem ejendomme i Carlsberg Byen i august. Udlejet 24.000 m<sup>2</sup> på Christiansbro. Fortsat udviklingen af vores ejendomme. Etableret en tættere relation til vores kunder og øget udbuddet af de services, vi stiller til rådighed for dem.

Alt sammen eksempler på en solid, fokuseret og langsigtet investerings- og forretningsstrategi, der er med til at sikre et godt afkast til ATP's 5,5 millioner medlemmer. ATP Ejendomme A/S gav i 2022 et – omstændighederne taget i betragtning – tilfredsstillende totalafkast på 1,6 pct.

## Bæredygtighed i mere end én forstand

Med forøgede priser på materialer og energi tegner sammenhængen mellem klimamæssig og økonomisk bæredygtighed sig stærkere end nogensinde. Prisstigningerne sætter en tyk streg under den forretningsmæssige fornuft i at investere grønt, at spare på ressourcerne, skrue op for genanvendelsen og finde alternativer til de energitunge løsninger.

Vores ambitioner inden for bæredygtighed er ikke gået upåagtet hen i 2022. Renoveringen af Strandgade 7 i København, der i dag huser hotellet NH Collection Copenhagen, fik en DGNB Guld-certificering og var én blandt tre finalister til Renoverprisen 2022. Ligeledes var ATP Ejendomme blandt de tre finalister til Bygherreprisen på baggrund af vores udviklingsprojekter 21Ø i København og Carl Bro Haven i Glostrup samt renoveringen af Shellhuset i København.

Så selv om stormen ikke ser ud til at lægge sig foreløbigt, er vi på rette kurs.

Rigtig god læselyst.

Mikkel Svenstrup

bestyrelsesformand for ATP Ejendomme og investeringsdirektør i ATP



Mikkel Svenstrup, bestyrelsesformand for ATP Ejendomme og investeringsdirektør i ATP

# Hoved- og nøgletal

| Hovedtal (mio. kr.)  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Resultat</b>  |        |        |        |        |        |
| Lejeindtægter  | 718    | 810    | 929    | 892    | 874    |
| Resultat af ejendommenes drift   | 537    | 685    | 791    | 732    | 721    |
| Værdiregulering af investeringsejendomme   | -280   | 595    | 1.222  | 173    | 100    |
| Resultat før finansielle poster  | 246    | 1.266  | 1.955  | 863    | 788    |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder  | 66     | 38     | 202    | 18     | -4     |
| Finansielle poster   | -7     | -2     | -1     | -1     | -1     |
| Årets resultat eksklusiv værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder | 519    | 667    | 733    | 689    | 687    |
| Resultat før skat  | 344    | 1.302  | 2.156  | 880    | 783    |
| Årets resultat   | 344    | 1.300  | 2.156  | 880    | 783    |
| <b>Balance</b>   |        |        |        |        |        |
| Materielle anlægsaktiver   | 16.805 | 15.582 | 18.446 | 16.594 | 15.826 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder   | 261    | 2.690  | 409    | 207    | 125    |
| Aktiver i alt  | 18.028 | 19.105 | 19.644 | 17.577 | 16.442 |
| Egenkapital  | 15.533 | 17.664 | 18.356 | 16.200 | 15.320 |
| Årets investeringer i materielle anlægsaktiver   | 1.500  | 449    | 691    | 750    | 961    |



**Nøgletal** (mio. kr.)

|  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Direkte afkast, pct. (1)*                            | 3,3    | 4,0    | 4,5    | 4,5    | 4,7    |
| Totalafkast, pct. (2)*                               | 1,6    | 7,5    | 11,5   | 5,6    | 5,4    |
| Egenkapitalforrentning, pct. (3)                     | 2,1    | 7,2    | 12,5   | 5,6    | 5,4    |
| Markedsrisiko, mio. kr. (4)                          | 854    | 815    | 955    | 781    | 767    |
| Etageareal, m <sup>2</sup> (i 1.000 m <sup>2</sup> ) | 615    | 583    | 733    | 733    | 737    |
| Udlejningsprocent ultimo (5)                         | 93,0   | 86,8   | 86,6   | 88,8   | 91,6   |
| Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)           | 4,6    | 4,4    | 4,6    | 4,9    | 4,8    |
| Bogført værdi, kr. pr. m <sup>2</sup> (7)            | 26.903 | 25.933 | 25.156 | 21.839 | 21.467 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere            | 121    | 119    | 110    | 94     | 80     |

\* 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 0,25 procentpoint øget gennemsnitligt afkastkrav.
5. Udlejningsprocent målt på lejeindtægter inklusive allerede indgåede lejekontrakter til indflytning i 2023.
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 m<sup>2</sup> ultimo året.

# Udvikling i porteføljen

**ATP Ejendomme er 100 pct. ejet af ATP og indgår som datterselskab i ATP Koncernen. Pr. 31. december 2022 udgør den samlede forvaltede portefølje for både ATP og ATP Ejendomme 42,9 mia. kr., hvor ATP Ejendommens andel, inklusive datterselskaber, er 17,7 mia. kr.**

I begyndelsen af 2022 slap COVID-19 sit tag i ejendomsbranchen såvel som resten af verden. Bedst som vi så småt kunne vænne os til en ny status quo og øget forudsigelighed i branchen, blev tingenes tilstand igen sat på prøve med Ruslands invasion af Ukraine. På trods af usikkerheden har ATP Ejendomme formået at gennemføre flere ejendomshandler, og vi har fortsat vores arbejde med grønne tiltag på vores ejendomme. Derudover arbejder vi forsat både med økonomisk og klimamæssig bæredygtighed i vores ejendomsportefølje. Det gør vi blandt andet med bæredygtighedstjek på alle danske ejendomme.

Fra et overordnet perspektiv har udviklingen i porteføljen i 2022 været præget af ATP Ejendommens strategiske målsætning om at placere investeringer tættere på hjemmemar-

kedet og kunden. Det har betydet frasalg i udlandet og opkøb på det danske marked samt et øget fokus på projektudvikling på dansk grund.

## Strategisk tilpasning af porteføljen

I foråret solgte ATP Ejendomme på vegne af ATP den 122.000 m<sup>2</sup> store North Galaxy-ejendom i Bruxelles. Der var tale om en milliardhandel med en ejendom, som fungerer som hovedkvarter for det belgiske finansministerium. Måneders forberedelse kulminerede i et salg, der i størrelse og kompleksitet er den største enkeltstående ejendomstransaktion i ATP Ejendommens og ATP's historie.

## Investeringer i Danmark

Kort tid før sommerstilheden sænkede sig, kunne vi offentliggøre, at porteføljen var udvidet med fem ejendomme i

Carlsberg Byen med et samlet areal på 21.500 m<sup>2</sup>, som blandt andet huser teleselskabet 3. Opkøbet betyder en styrkelse af ATP Ejendommens i forvejen solide portefølje af erhvervs-ejendomme i København.

Derudover har tre af ATP Ejendommens udviklingsprojekter for alvor bevæget sig i 2022: Carl Bro Haven i Glostrup er udgravet og under opførelse, Kanalgaarden i Ørestad er gået i jorden og bygges efter en ny model, hvor almene og private lejeboliger mikses i hele ejendommen, og 21Ø på Østerbro i København er under opførelse og bliver et grønt hybridbyggeri med bolig- og erhvervsudlejning.

## Udlejninger og genforhandlinger

Udviklingen af porteføljen handler ikke alene om køb og salg, men også om



**DET SAMLEDE AREAL**  
ATP OG ATP EJENDOMME

**1.464.895 m<sup>2</sup>**

**NYUDLEJEDE M<sup>2</sup>**

**46.955 m<sup>2</sup>**

**PORTEFØLJEVÆRDI**  
ATP EJENDOMME OG DATTERSELSKABER

**17,7 mia. kr.**

at sikre værdi for nye såvel som eksisterende kunder i vores ejendomme.

Vores ejendomssteams, som blandt andet består af en ejendomsansvarlig og en kundeansvarlig, arbejder i det daglige helt tæt på kunderne for at sikre, at vi finder den rigtige løsning for både dem og ejendommene. Derudover sikrer vores ejendomssteams, at nye kunder kan flytte ind på de ledige kvadratmeter i porteføljen. Samlet set er der gennemført udlejninger til nye kunder på 46.955 m<sup>2</sup>, mens vi har genforhandlet kontrakter på lejemål på i alt 98.830 m<sup>2</sup>.

### Nye kunder

Samlet set har ATP Ejendomme en udlejningsprocent på 93 pct. via nuværende kunder og allerede indgåede kontrakter til indflytning i 2023.

Det drejer sig blandt andet om udlejningen af Christiansbro, hvor Netcompany flytter ind i foråret 2023.

Nogle udlejninger er så store, at de fortjener et afsnit for sig selv. Sådant en udlejning blev indgået i foråret 2022 med en lejekontrakt med Netcompany på 24.000 m<sup>2</sup> ved Københavns Inderhavn. Netcompany får her mulighed for at samle alle 1.600 medarbejdere under samme tag. Inden indflytning gennemgår lejemålet en gennemgribende renovering.

Efter en længere renoveringsproces kunne et nyt boutiquehotel i hovedstaden slå dørene op i starten af sommeren 2022. Med fokus på detaljen og med en fantastisk tagterrasse, overdrog vi den 1. juni Hotel Scandic Nørreport til Scandic-koncernen.

### Kvadratmeter i alt

Det samlede antal kvadratmeter for alle administrerede ejendomme i Danmark og udlandet eksklusive fondsinvesteringerne udgør ved årets udgang 1.464.895 m<sup>2</sup>, mens ATP Ejendomes portefølje rummer 700.676 m<sup>2</sup>. **==**



**STØRSTE SALG**  
NORTH GALAXY, BRUXELLES

**122.000 m<sup>2</sup>**



**STØRSTE KØB**  
EJENDOMME I CARLSBERG BYEN

**21.500 m<sup>2</sup>**



**STØRSTE UDLEJNING**  
CHRISTIANSBRO TIL NETCOMPANY

**24.000 m<sup>2</sup>**

# ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer

Martin Præstegaard udtrådte af ATP Ejendommens bestyrelse pr. 31. august 2022.



## Mikkel Svenstrup

Bestyrelsesformand i ATP Ejendomme.  
Investeringsdirektør samt medlem af koncernledelsen i ATP.  
Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den 1. maj 2020.

### 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 havde været siden januar 2017. Indtil sin tiltræden i ATP var han desuden en del af bestyrelsen i PKA+ Pension Forsikringsselskab A/S.

Tidligere har Mikkel Svenstrup arbejdet i 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 uddannet cand.scient.oecon og har en ph.d. i finansiering fra Aarhus Universitet.



## Kim Kehlet Johansen

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Koncerndirektør Pension, Risikostyring & Compliance og Chief Risk Officer (CRO) samt medlem af Koncernledelsen i ATP. Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den 1. oktober 2018.

### Profil

Kim 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, med blandt andet ansvar for aktuar- og investeringsområderne. I SEB Pension har han desuden bestrebet stillingerne som matematisk direktør og ansvarshavende aktuar.

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

Han er uddannet MSc. Actuarial fra Københavns Universitet.



## Jørgen Høholt

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Professionelt bestyrelsesmedlem og forhenværende bankdirektør. Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den 6. november 2019.

### Profil

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

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

Han er desuden medlem af Advisory Board for Kirk Kapital A/S, Senior Advisor for Investeringsfonden for Udviklingslande (IFU) samt Special Advisor for ATP.

Jørgen Høholt er uddannet fra Copenhagen Business School.



# Årets resultat 2022

Netop som vi i begyndelsen af året kunne lægge de foreløbigt sidste COVID-19 restriktioner bag os, meldte nye udfordringer sig i horisonten. Ikke blot de tegn på overophedning i økonomien, der allerede gjorde sig gældende i andet halvår af 2021, men også en decideret krig på det europæiske fastland og dermed en ny sikkerhedspolitisk virkelighed.

Siden har alle økonomiske markører været i bevægelse. Stigende priser på alt fra fødevarer til materialer og energi har sat gang i en inflation, der har gjort indhug i købekraften såvel som forbrugertilliden. Renterne er steget, boligmarkedet er bremset op, og uroen på de finansielle markeder er steget, hvilket også reflekteres i værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Generelt kom dansk økonomi stærkt ind i 2022, og trods uroen mistede den stort set ikke momentum i løbet af året, hvilket også har medvirket til, at driften af vores ejendomme på tværs af porteføljen har leveret et solidt resultat. Samlet set ender ATP Ejendomme med et resultat på 344 mio. kr., som ligger under sidste års resultat.

Der er fortsat lav tomgang i kontorsegmentet, ligesom detailsegmentet og hotellerne er kommet overraskende hurtigt tilbage på niveau med 2019, før nedlukninger og restriktioner satte ind. Fortsat stor efterspørgsel på europæisk plan har, sammen med ændringer i forsyningskæderne og en fortsat stigning i internethandelen, også i starten af 2022 skabt en positiv udvikling for logistikejendommene. Udviklingen er vendt i andet halvår.

Samlet opnår vi et tilfredsstillende resultat af driften i ATP Ejendomme med et direkte afkast på 3,3 pct. Faldet i direkte afkast i forhold til 2021 forklares i al væsentlighed af det strategiske frasalg af Nesa Allé samt fraflytning af Nordea fra Christiansbro 3. Uroen på de finansielle markeder har dog generelt lagt et opadgående pres på afkastkravene i ejendomsmarkedet, som har betydet en reduktion i værdiansættelserne. I opadgående retning trækker realiserede gevinster ved de frasalg, vi har foretaget. Dermed lander vi et totalafkast på 1,6 pct. for året.

Ved udgangen af 2022 må vi konstatere, at usikkerheden – i markedet såvel som i verden – fortsat er uforholdsmæssig stor. Og det er endnu for tidligt at afgøre, om vi står overfor en korrektion eller en decideret recession. Uanset hvad de kommende år bringer, agerer vi ud fra et solidt fundament bestående af en trimmet og diversificeret portefølje, et stærkt fokus på hjemmemarkedet og tætte relationer til vores kunder.

## 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 2022 udgjorde markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 42,9 mia. kr.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2022 93,8 pct. mod 92,2 pct. ultimo 2021.

De væsentligste købs- og salgsaktiviteter i 2022 er:

- Salg af ATP's 90 pct. andel i Galaxy Properties, som ejer kontorejendommen North Galaxy i Bruxelles
- Salg af ATP's fire Magasin-ejendomme i København, Lyngby, Aarhus og Odense, som var ejet sammen med PensionDanmark
- ATP Ejendomes køb af fem ejendomme i Carlsberg Byen.

Herudover er der i årets løb samlet investeret 509,4 mio. kr. i opgraderinger og indretninger af ATP Koncernens ejendomme.

## ATP EJENDOMME A/S (SELSKABET)

### Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder erhvervs-ejendomme for 16,7 mia. kr. eksklusive tilknyttede virksomheder og udfører investeringsrådgivning og totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og i udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 89 ejendomme udgør ca. 615.465 m<sup>2</sup>. Hertil kommer 2 udviklingsprojekter.

### Udlejningsstatus

På tværs af ATP Ejendomme er der sikret fremgang i nyudlejning, som i 2022 udgjorde ca. 47.000 m<sup>2</sup>, der blandt andet tæller Netcompany, der i 2023 flytter ind på Christiansbro. Derudover har vores ejendomsteams sikret fastholdelse og kontraktforlængelser med bestående kunder for ca. 100.000 m<sup>2</sup>. Samlet set betyder det, at den fremtidige udlejningsprocent ultimo 2022 stiger 6,2 pct-point til 93 pct. Vores ejendomsteams har samtidig formået at stabilisere vores kundetilfredshed på et tilfredsstillende niveau, og vi fortsætter det tætte samarbejde med vores kunder i 2023.

### Årets resultat

Resultatet før skat for ATP Ejendomme A/S blev i 2022 344 mio. kr. mod 1.302 mio. kr. i 2021. Årets resultat eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme (-280 mio. kr.) udgør 623 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende og som forventet.

Resultatet i dattervirksomheden Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S udgør 46 mio. kr. mod 38 mio. kr. i 2021.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2022.

### Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift før værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 537 mio. kr., hvilket udgør et fald på 148 mio. kr. i forhold til året før, og blandt andet kan henføres til reducerede lejeindtægter grundet frasalg af Nesa Allé i tidligere år.

Indtægterne ved administration udgør 60 mio. kr., hvilket er på niveau med 2021. 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 administrerede i 2022 på markedsvilkår 221 ejendomme samejet med andre pensionskasser.

### Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat eksklusive værdireguleringer) udgør 3,3 pct., hvilket er reduceret i forhold til 2021-afkastet på 4,0 pct. Faldet forklares i al væsentlighed af det strategiske frasalg af Nesa Allé samt fraflytning af Nordea fra Christiansbro 3.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 1,6 pct. i 2022 mod 7,5 pct. i 2021.

### Balancen

Ultimo 2022 udgør Selskabets aktiver 18,0 mia. kr. mod 19,1 mia. kr. ved udgangen af 2021. Heraf vedrører 16,7 mia. kr. Selskabets investeringsejendomme. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2022 15,5 mia. kr. mod 17,7 mio. kr. ultimo 2021.

### Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2022 udgør 4,6 pct. mod 4,4 pct. i 2021. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontorsegmentet som følge af markedsudviklingen i 2022.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2022 udgør 16,7 mia. 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 reducere den samlede dagværdi med 854 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabsnote 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 rapport for samfundsansvar 2022, som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

## Samfundsansvar

Selskabets samfundsansvar er afspejlet i vores vision for bæredygtigt byggeri og drift af ejendomme. Vi vil bidrage aktivt til et CO<sub>2</sub>-neutralt samfund og arbejde målrettet for at opfylde FN's Verdensmål. Med bæredygtighed arbejder vi mod følgende fire overordnede strategiske mål:

- 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
- Vi skal skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som imødekommer

kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og virksomheder

- Vi skal fastholde udviklingen af ATP Ejendomme, så vi forbliver en attraktiv samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

Vores arbejde med bæredygtighedsaktiviteter i vores ejendomme rummer både et samfundsmæssigt og et stabilt kommercielt sigte. Det er vores opfattelse, at bæredygtighed og profitabel langsigtet forretning er hinandens forudsætninger.

En væsentlig målsætning er, at alle nybyggede ejendomme i Koncernens portefølje fra 2020 skal være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau.

Ejendomme, som gennemgår større renoveringer, skal kunne opnå DGNB Sølv og gerne højere. 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 2022 havde ATP Ejendomme A/S følgende certificerede ejendomme i porteføljen:

### Certificerede ejendomme:

- Ørkenfortet, Strandgade 7, 1416 København K (DGNB Guld)
- Pier47, Langelinie Allé 47, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Turbinehuset, Adelgade 12, 1304 København K (DGNB Guld)

### Driftscertificeringer:

- A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV (DGNB Sølv)

### Kommende certificeringer af ejendomme:

- Arenahaven, Hannemanns Allé, 2300 København S (DGNB Guld)
- 21Ø, Vibenshus Runddel, 2100 København Ø (DGNB Guld)



- Carl Bro Haven, Granskoven, 2600 Glostrup (DGNB Guld)
- Kanalgaarden, Ørestads Boulevard, 2300 København S (DGNB Guld)
- Postgrunden, Bernstorffsgade, 1577 København (LEED)
- Carlsberg Byen, 1799 København V (DGNB Guld)

#### **Kommende driftscertificeringer:**

- Shellhuset, Kampmannsgade 2, 1604 København V (DGNB)
- N37, Nyropsgade 37, 1602 København V (DGNB)

#### **Certificerede ejendomme i ATP Koncernens ejendomsportefølje:**

- Axel Towers, Axeltorv 2, 1609 København V (DGNB Sølv)
- FN Byen, Marmorvej 51, 2100 København Ø (LEED)
- RAI Amsterdam, Europaboulevard 2b, 1078 RV Amsterdam (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/samfundsansvar](http://www.atp.dk/samfundsansvar).

#### **Dataetik**

Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for dataetik. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til ATP koncernens redegørelse, som er tilgængelig på [www.atp.dk/supplerende-oplysninger-2022](http://www.atp.dk/supplerende-oplysninger-2022).

#### **Forventninger til 2023**

Forventningerne til 2023 er, at det første halvår vil være udfordrende, blandt andet med stigende afkastkrav som konsekvens af faldende efterspørgsel efter lejemål fordelt på alle segmenter. Vi forventer at se gradvist forbedrede og stabiliserede ejendomsmarkeder ved udgangen af året.

Selskabet stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Selskabet vil i 2023 have en tilbageholdende tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

I 2023 forventer ATP Ejendomme A/S et bedre resultat før værdireguleringer i forhold til 2022 på baggrund af øgede lejeindtægter i 2023.

# Året der gik 2022

## 19. JANUAR

Ordning office hotel indgår lejeaftale på hele Shellhuset, København. Før indflytning gennemgår den ikoniske ejendom en større renovering.

JAN

## 4. FEBRUAR

ATP Ejendomme deltager i CPH Light Festival med opsætningen af i alt otte lysværker på udvalgte ejendomme.

FEB

MAR

JUL

## 8. JULI

Martin Vang Hansen, administrerende direktør for ATP Ejendomme, indstilles til prisen Årets Profil af Estate Media.

AUG

SEP

## 1. SEPTEMBER

Hotellet NH Collection Copenhagen fejrer 1-års fødselsdag, og "Ørkenfortet" fylder samtidig 60 år.

## 8. SEPTEMBER

ATP Ejendomme er med hotellet NH Collection Copenhagen blandt de tre finalister til Renoverprisen 2022 i jubilæumskategorien Erhverv.

## 14. SEPTEMBER

ATP Ejendomme offentliggør flytning til H.C. Andersens Boulevard 2, København og annoncerer samtidig en ambition om at øge værditilbuddet til kunderne.

## 22. SEPTEMBER

Sammen med vores samarbejdspartnere fejrer vi igangsættelsen af byggeriet Kanalgaarden i Ørestad.

## 5. APRIL

ATP Ejendomes boligprojekt i Glostrup navngives Carl Bro Haven.

## 21. APRIL

ATP Ejendomme deltager på Green Building Council Denmark's jubilæumskonference, hvor vi fortæller om genbrug og genanvendelse af materialer i vores udviklingsprojekt 21Ø ved Vibenshus Runddel på Østerbro.

## 24. APRIL

Chef for ESG i ATP Ejendomme, Peter Hebin Bruun er blandt top-50 på listen over "European Leaders of Sustainable Change" i magasinet PropTech for Good.

APR

OKT

## 25. OKTOBER

ATP Ejendomme og PensionDanmark sælger de fire Magasin-ejendomme i København, Aarhus, Kgs. Lyngby og Odense til Magasin-koncernen.

## 11. MAJ

Med salget af North Galaxy i Bruxelles – en af Belgiens højeste bygninger – lukker ATP Ejendomme sit hidtil største ejendomssalg på 4,5 milliarder kroner.

MAJ

NOV

## 10. NOVEMBER

ATP Ejendomme er med NH Collection Copenhagen, Carl Bro Haven, 21Ø og Shellhuset blandt de tre finalister til Bygherreprisen 2022.

## 10. NOVEMBER

ATP Ejendomme markerer DGNB Guld certificeringen for renoveringen af NH Collection Copenhagen, som dermed er det første renoveringsprojekt for hotel i Danmark, som opnår guld.

## 1. JUNI

Hotel Scandic Nørreport i København åbner.

## 15. JUNI

Netcompany indgår lejeaftale om et areal på 24.000 m<sup>2</sup> på Strandgade 3, København – bedre kendt som Christiansbro.

## 20. JUNI

ATP Ejendomme køber fem ejendomme i Carlsberg Byen i en milliardhandel.

JUN

DEC

## 13. DECEMBER

ATP Ejendomme donerer, sammen med flere andre aktører, tre strømgeneratorer, som sendes til Ukraine.

Carlsberg Byen



# 02

## DIREKTIONEN SÆTTER RETNINGEN

DIREKTIONEN DELER VISIONERNE FOR ATP EJENDOMMES FREMTIDIGE ROLLE SOM EJENDOMSEJER OG UDFORDRER STATUS QUO.

Direktionen foran Christiansbro i København, fra venstre: Martin Vang Hansen, André Scharf, Vibeke Bak Solok og Jan Johansen



# Vi sætter mennesker før mursten

**At være ejendomsejer er ikke, hvad det har været. Verden er i forandring, og det er måden, moderne virksomheder arbejder på, også. Det betyder, at når vi bygger rammerne for en fremtid, hvor vi i endnu højere grad imødekommer vores kunders behov, skal vi redefinere vores rolle som ejendomsejer.**

## Af Martin Vang Hansen, adm. direktør i ATP Ejendomme

Tankegods er et grundstof i Danmark. LEGO, A. P. Møller – Mærsk, Novo Nordisk, Vestas og Velux – vi lever af ideer, der bliver til løsninger, som verden beundrer. Sådant har det været i mange år, og sådan vil det forhåbentlig fortsætte. Til gengæld er selve måden, vi arbejder på, under kraftig forandring i disse år. Engang var arbejdspladser og -stationer, hvorfra arbejdet skete, bundet til mursten. Når man gik hjem, var det op igen næste morgen og tilbage til samme skrivebord igen. Mønsteret gentog sig. Sådant er det ikke mere.

Teknologi og pandemi har fået både mennesker og virksomheder på andre tanker, og der sættes handling bag tankerne. Nye begreber og nye tendenser som hybride arbejdspladser, hjemmearbejde og deraf helt nye samarbejdsformer er dukket op i slipstrømmen af de forandringer, vi har gennemlevet de seneste år. Vi ønsker at omfavne tendenserne med øget samarbejde, innovation og kreativitet.

### Vi skal ikke gentage, vi skal gentænke

For os er det både en forpligtelse og en fornøjelse at være en del af en bevægelse mod friere rammer. Mod mere samskabelse, mere fællesskab og mere fokus på relationer. Men det kræver noget af os. Som en del af ATP har vi et stort ansvar for at

medvirke til at sikre pensionen for 5,5 millioner danskere. Derfor har vi et stort fokus på at spotte tendenser så tidligt som muligt og tilpasse vores forretningsstrategi og adfærd, så vi imødekommer fremtidens behov. Tendensen i vores branche om stigende efterspørgsel på nye, fleksible arbejdspladser, flere servicerede koncepter og etablering af forskellige typer af fællesskaber omkring den fysiske arbejdsplads fortsætter. Vores kunder vil ikke bare have et kontor, men en produktiv arbejdsstyrke. Derfor fortsætter vi også vores investering med at imødekomme kundernes behov og skabe nye indretningsmåder. Så der både er højt til loftet og plads til store idéer.

### Fremtiden skal bygges på tillid

I vores optik er der ét element, som altid er aktuelt. Det er forståelsen af virksomheden, medarbejderne og deres behov. Netop den indsigt er blevet nemmere og mere tilgængelig end nogensinde før. Ved hjælp af digitale værktøjer kan vi få meget præcise data for, hvordan de ejendomme, vi lejer ud, anvendes i dagligdagen. Den viden gør os bedre til at hjælpe vores kunder med at optimere alt lige fra trivsel til klimahensyn. Uanset om det for eksempel drejer sig om hjælp til indretning, der fordrer kreativitet og innovation, eller om kunden ønsker rådgivning til en

mere bæredygtig hverdag.

Det hele starter med medarbejderne i ATP Ejendomme. Deres indsats, de relationer og den tillid, som de skaber til kunderne samt prioriteringen af den kontinuerlige dialog. Hver dag arbejder de på at styrke vores relationer, så dialogen ikke slutter, når blækket på lejekontrakten er tørt. På den måde fortsætter vi udviklingen, drevet af nysgerrighed samt en opsøgende og proaktiv adfærd.

### Hvad med os selv?

Når vi flytter til nye fysiske kontorarealer på adressen H. C. Andersens Boulevard 2 i København, skruer vi gevaldigt op for ambitionerne for fremtidens arbejdsmiljø og -kultur. De nye lokaler skal ikke alene fungere som kontor for 130 medarbejdere, men de skal også teste relevansen af fremtidige tilbud til vores kunder. Vi prototypetester og har ambitionen om at indgå i formålsfællesskaber med kunderne og indtage en aktiv rolle i at øge deres trivsel og produktivitet i de arealer, vi stiller til rådighed. Kunne du være interesseret i at opleve vores nye kontor, og alt det rummer, når vi er flyttet ind, er du velkommen til at lægge vejen forbi. Og du kan godt glæde dig. Det gør vi. =



Martin Vang Hansen, adm. direktør i ATP Ejendomme



Direktionen foran Christiansbro i København, fra venstre: Vibeke Bak Solok, André Scharf, Jan Johansen og Martin Vang Hansen

## Direktionen udfordrer status quo

**Vi skal gøre det rigtige for kunderne, for ejendommene og på basis af et solidt fundament. Det er, hvad direktionen orienterer sig mod i ATP Ejendommens strategiske fokusområder frem mod 2025. Omdrejningspunkterne er vores rolle som nytænkende ejendommejer, kundernes forventninger, langsigtet ejendomsudvikling samt betydningen af et stærkt datagrundlag i en foranderlig verden.**

Ifølge CIO André Scharf er de nervøse finansielle markeder, den stigende inflation og energikrisen alle tegn på, hvor usikker verden er i dag. 2023 tegner også til at blive et økonomisk udfordrende år for rigtig mange:

”Men når skyerne trækker sig sammen, og vores verden bliver mere usikker, er det også her helt essentielt, at vi er tæt på vores kunder og forholder os aktivt til deres virkelighed. For det er i dialogen med vores kunder, at



vi finder de rigtige løsninger”, indleder André Scharf og fortsætter: ”Det er et strategisk valg og et løfte, som vi står på mål for. Ikke kun i direktionen men i hele organi-

## ”Vi lever i en tid, hvor kunderne kommer til at forvente mere af deres udlejer.

sationen. At vi blandt andet har egne ejendomsinspektører, projektledere og Asset Managers, giver os netop en fantastisk mulighed for at være helt tæt på”.

### At gøre det rigtige for kunderne

Adm. direktør Martin Vang Hansen tager tråden op om at være tæt på. Han er overbevist om, at kunderne i fremtiden vil stille meget højere krav til deres udlejere:

”Vi lever i en tid, hvor kunderne bør og skal kunne forvente mere af deres udlejer. Vi skal derfor engagere os i at forstå vores kunders behov for et produktivt arbejdsmiljø og anerkende vores rolle som en væsentlig bidragsyder til deres evne til at skabe kerneværdi”, siger han og fortsætter: ”Vi kan ikke længere være passive pladsudbydere. I stedet er vi nødt til at indtage en aktiv rolle som leverandør af kreative fysiske rammer, som giver kunden et grundlag for øget produktivitet, bedre trivsel og større arbejdsglæde. Det forventer vores kunder”.

De indledende manøvrer for det tankesæt, som Martin Vang Hansen beskriver, ses allerede i de forskellige servicetilbud til kunderne som for eksempel el-ladestander, rengøring og vinduespuddning, der bliver testet på en række ejendomme. Kendetegnene for disse services er, at de er eksempler på værditilbud til vores kunder, som rækker ud over de kvadratmeter, som de lejer af os.

### At gøre det rigtige for ejendommene

Usikkerheden i 2022 har også sat sine spor i bygge- og anlægsbranchen. Mangel på byggematerialer og høj

inflation er blevet hverdag. Situationen har fordret, at modeller gentænkes, og at der findes nye alternative løsninger, som egner sig bedre til fremtidens udfordringer. Trods de aktuelle udfordringer er det ifølge CPO Jan Johansen stadig de mennesker, som arbejder, bor eller besøger vores ejendomme, der sætter et altafgørende præg på måden, hvorpå vi bygger og udvikler vores portefølje: ”Vi bygger langsigtet og til fremtiden. Derfor udvikler vi vores ejendomme med fleksibilitet, funktionalitet og trivsel for øje. Den strøm, vi i dag køber og bruger i vores ejendomme, er grøn og indkøbt til en konkurrencedygtig pris – selv i et svært marked med stigende priser. At vi har været på forkant, kommer nu vores kunder til gode”, fortæller Jan Johansen.

Det har også bevirket, at ATP Ejendomme har gjort sig bemærket i branchen og endda har været nomineret til to større priser – Renoverprisen og Bygherreprisen.

”Det er en flot anerkendelse af vores arbejde og ansporer os til at fortsætte”, siger Jan Johansen.

### På et solidt fundament

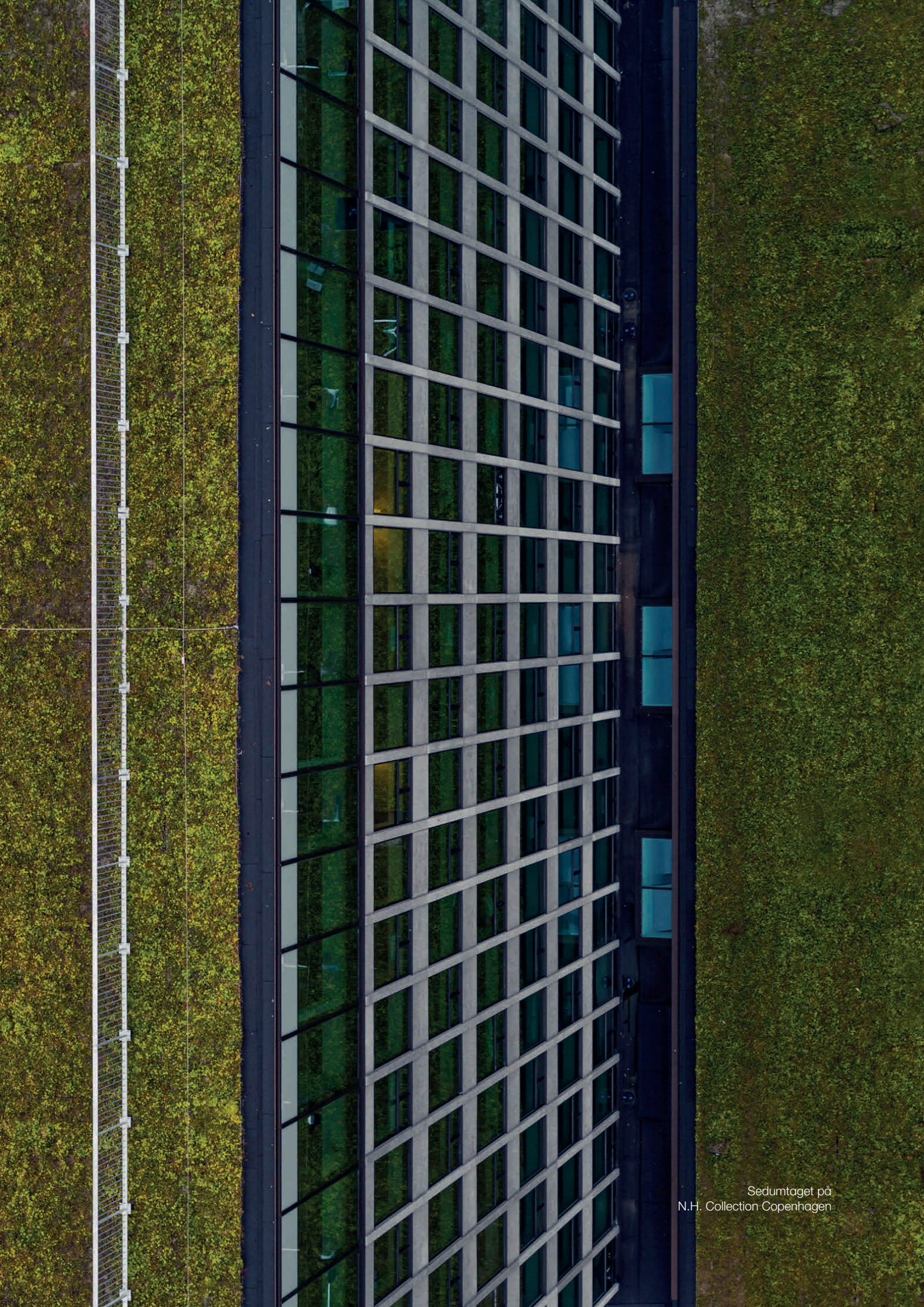
For CFO Vibeke Bak Solok er ét element centralt for ATP Ejendommens positive retning: ”Ingen udvikling uden data. Med det datagrundlag, som vi har skabt i 2022, har vi et stærkt udgangspunkt at agere ud fra. Det betyder, at vi har et stærkere beslutningsgrundlag, når vi for eksempel optimerer den enkelte ejendom, sammenligner porteføljen på tværs, vil være på forkant med løsninger til kundernes ændrede behov, eller energioptimerer til gavn for samfund og bundlinje”, siger Vibeke Bak Solok og runder af med følgende observation og perspektiv: ”Vi oplever, at når data er tilgængelig på tværs af organisationen, styrker det vores beslutningsgrundlag og handlemuligheder – også på måder, som vi ikke havde forudset. Det er jeg ikke et sekund i tvivl om, vil komme til at definere ATP Ejendomme, når vi ser længere ud i fremtiden”. ■



# 03

## FOKUS PÅ BÆREDYGTIGHED

LÆS OM, HVORDAN VI BEVÆGER OS MOD EN MERE  
BÆREDYGTIG EJENDOMSPORTEFØLJE, OG SE ATP EJENDOMMES  
FØRSTE CO<sub>2</sub>-REGNSKAB.



# På vej mod en mere bæredygtig ejendomsportefølje

**I ATP Ejendomme ejer, udvikler og drifter vi nogle af Danmarks smukkeste ejendomme, der huser moderne virksomheder, erhvervslejemål til et utal af anvendelsesformål og en mangfoldighed af beboere. Og så spiller bæredygtighed en væsentlig rolle i udviklingen af porteføljen.**

Der er oftest sammenfald mellem et godt afkast og det at skabe en mere bæredygtig ejendomsportefølje, da bæredygtighed er lig med driftssikre, holdbare og energieffektive ejendomme. ESG er et grundlæggende element i forretningsplanerne hos os; et element som bidrager til, at vi både kan levere en bedre kundeoplevelelse og et konkurrencedygtigt langsigtet afkast til ATP's medlemmer.

Energibesparelser, reduktion af vores CO<sub>2</sub>-udledning og brugen af langtidsholdbare materialer er med til at sikre værdiudviklingen af vores ejendomme og skaber fundamentet for os som en mere aktiv ejendomsejer for vores kunder og samarbejdspartnere.

Vi er godt på vej. I 2022 har vi blandt andet fokuseret på at skaffe os et overblik over klimarisici og energioptimerende potentialer for hele vores ejendomsportefølje. Således kan vi i langt højere grad end tidligere vurdere, hvor klimaudsatte vores ejendomme er, samt hvor langt vi er med energioptimering og grønt energiforbrug på vores ejendomme.

I 2023 har vi planlagt vedligeholdelsesopgaver for ca. 80 mio. kr. på de ejendomme, vi selv står for driften af.

Knap 26 pct. af opgaverne indeholder opgraderinger til mere energieffektive installationer eller forbedringer af klimaskærmen, som direkte resulterer i et lavere forbrug af energi og samt en reduktion i udledningen af CO<sub>2</sub>.

I 2022 har vi endvidere arbejdet målrettet med udvikling af bæredygtighed med flere initiativer, herunder:

- Bæredygtighedstjek på alle danske ejendomme
- Grøn strøm til kunderne DSB (kontordomicil) og NH Collection Copenhagen (hotel)
- Lancering af en digital platform til afdækning af klimarisici for vores ejendomme
- Udgivelsen af ATP Ejendommens første eksterne CO<sub>2</sub>-regnskab.

På de følgende sider kan du læse om vores CO<sub>2</sub>-regnskab, hvilket både internt i ATP Ejendomme og til eksterne interessenter præsenterer informationen om effekten af vores indsats for en reduktion af CO<sub>2</sub>-aftrykket fra vores ejendomme.

Du kan også læse om, hvordan ATP Ejendommens aktiviteter bidrager til FN's Verdensmål samt hvilke delmål, vi særligt bidrager positivt til.





## VERDENSMÅL for bæredygtig udvikling

# FN's Verdensmål som pejlemærker for positiv udvikling

**En afgørende forudsætning for vores fortsatte bæredygtige udvikling er evnen til at sætte perspektiv på vores indsats. Her tilbyder FN's Verdensmål pejlemærker, som vi i ATP Ejendomme aktivt bidrager til. Særligt verdensmålene 3, 7, 11, 12 og 13 betragter vi som væsentlige i vores arbejde, og det er primært de mål, vi løbende bidrager til i vores indsats relateret til bæredygtighed.**

I artiklen får du en status på vores indsats samt eksempler på, hvordan vores aktiviteter bidrager til FN's Verdensmål og de underliggende delmål, som er knyttet til hvert verdensmål.





### Verdensmål 3: Sundhed og trivsel

**Delmål 3.4** – Særligt i Danmark, hvor vi tilbringer meget tid inden døre, er indeklimaet vigtigt for vores fælles sundhed. Et fokus på indeklima er derfor en fast del af vores projekter, når vi renoverer, bygger og vedligeholder. Her tilpasser og forbedrer vi løbende indeklimaet ved brug af teknologi, der overvåger temperatur og luftfugtighed.

- På udviklingsprojektet Kanalgaarden i Ørestad anvender vi miljøvenlige og skånsomme materialer, som både indtænker akustiske og termiske aspekter og sikrer et godt indeklima for de kommende beboere nu og i boligbyggeriets mangeårige fremtid
- Hotel Scandic Nørreport er et godt eksempel på et renoveringsprojekt med indeklima i højsædet, idet efterisolering af ydervægge og tagkonstruktioner har gjort indeklimaet mindre følsomt over for udendørs temperaturudsving.

**Delmål 3.9** – Når vi bygger eller udvikler ejendomme, er vi optaget af at understøtte initiativer, som kan øge trivsel og det fysiske arbejdsmiljø på arbejdspladsen. Dette gælder både for vores kunder og vores egne medarbejdere.

- Hos de af vores kunder, som har deres daglige gang i en af vores kontorejendomme, er vi optaget af at skabe omgivelser og behovsbaseret indretning, som kan fremme trivsel og et godt arbejdsmiljø, og som understøtter work-life balance
- Vores tilgang til sundhed og trivsel gælder også for ATP Ejendomme selv og ikke mindst i forbindelse med vores kontorflytning til nye rammer i 2023. Her indfører vi blandt andet åbne områder til samarbejde og et opgør med ejendomsretten til eget skrivebord.



### Verdensmål 7: Bæredygtig energi

**Delmålene 7.1 og 7.2** - Produktionen af vedvarende energi er altafgørende for dels at accelerere den grønne omstilling, dels at sikre en større andel af vedvarende energi i det danske energimiks.

- ATP Ejendomme har indgået en elkøbsaftale med virksomheden Better Energy, der sikrer, at der tilføres den samme mængde ny grøn strøm til elnettet, som der forbruges på fællesarealer i vores ejendomme inklusive hele forbruget i ATP Ejendommens egne kontorer i København og Aarhus. Den grønne strøm genereres af en nyopført solcellepark på Als
- Vi har sikret grøn strøm til vores kunder DSB og NH Collection Copenhagen
- Vi har i 2022 påbegyndt bæredygtighedstjek på vores ejendomme i Danmark, hvor vi vurderer deres optimeringspotentiale i forhold til energiforbrug og -produktion samt indeklima.



## Verdensmål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

**Delmål 11.3** - Vi har indført krav om certificeringer, som sikrer, at en ejendom lever op til et sæt bæredygtighedskriterier, så vi kan tilbyde lejemål, som bidrager til den grønne omstilling, hvilket mange af vores kunder prioriterer i stigende grad.

- Alle nybyggede ejendomme i vores portefølje skal fra 2020 være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau
- Større renoveringer af ejendomme skal som minimum føre til DGNB Sølv-certificering.



## Verdensmål 12: Ansvarligt forbrug og produktion

**Delmål 12.5** - På alle større projekter vurderes og dokumenteres potentialet for genanvendelse af byggematerialer. Målet er at opbygge vores evne til at genanvende materialer under hensyntagen til det tilgængelige materials kvalitet, mængde og omkostningen ved genanvendelse.

- I forbindelse med nedtagningen af bygninger på adressen Jagtvej 169 på Østerbro i København, hvor vi i 2025 står klar med nye boliger og erhvervslejemål, er 96 pct. af materialerne fra de tidligere ejendomme på grunden blevet genanvendt
- Som vi gjorde i forbindelse med ovennævnte projekt, vil vi fremover allerede i vores udbudsmateriale gøre det klart, at vi prioriterer samarbejdspartnere, som fokuserer på høj grad af materialegenanvendelse.

**Delmål 12.6** – I samarbejdet med eksterne partnere lægger vi vægt på, at de driver forretning på ansvarlig vis. Samtidig er vi selv optaget af en høj grad af gennemsigtighed i vores forretning.

- I 2022 udgiver vi vores første CO<sub>2</sub>-regnskab, som vi anvender til at estimere og dele resultaterne af vores aktiviteter. Dermed giver vi vores interne og eksterne interessenter mulighed for at følge udviklingen.



13



## Verdensmål 13: Klimaindsats

**Delmål 13.1** – Klimasikring er en stor del af vores renoverings- og vedligeholdelsesopgaver. Det har store økonomiske omkostninger for os og for vores kunder, hvis vi ikke tager effekterne af klimaforandringerne alvorligt.

- Klimarisici vurderes løbende på alle vores ejendomme, så vi bliver i stand til at tage nødvendige foranstaltninger for at sikre ejendommenes langsigtede anvendelse
- Vi har udviklet en ESG- og klimarisikorapport, som kombinerer interne data om vores ejendomme med eksterne data om blandt andet undergrundens beskaffenhed, overflade- og havforhold samt vejrparametre, hvilket giver os et overblik over risici i realtid samt prognoser på forhold, vi skal være opmærksomme på nu og i fremtiden.

**Delmål 13.2** – En vedvarende klimaindsats er væsentlig for os, og derfor ønsker vi at bidrage aktivt til et CO<sub>2</sub>-neutralt samfund. Vi har defineret følgende ambitioner:

- Vi ønsker at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen pr. m<sup>2</sup> i vores ejendomsportefølje med 65 pct. i 2025 (i sammenligning med 2018-niveau)
- På længere sigt ønsker vi at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen pr. m<sup>2</sup> med 85 pct. i 2030 i forhold til niveauet i 2018
- Vores ambition er at opnå CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2040
- Ydermere ønsker vi at reducere energiforbruget pr. m<sup>2</sup> i vores samlede ejendomsportefølje med 10-20 pct. i 2025 og med 30-40 pct. i 2040 i forhold til 2018.

I 2022 har vi opnået en CO<sub>2</sub>-reduktion på 43,9 pct. for ATP Ejendommers portefølje siden basisåret 2018.



# ATP Ejendommens første CO<sub>2</sub>-regnskab

**2022 var på mange måder et skelsættende år for ATP Ejendomme. Ikke mindst på grund af udgivelsen af ATP Ejendommens første CO<sub>2</sub>-regnskab. Vi har glædet os til at dele resultaterne med jer.**

Det er ikke det første CO<sub>2</sub>-regnskab i ejendomsbranchen – eller i pensionsbranchen for den sags skyld – men regnskabet er blandt de mere omfattende af slagsen, og vi deler gerne resultater og metode med omverdenen.

## Ambitioner om transparens i forretningen

Ifølge Peter Hebin Bruun er netop transparens en forudsætning for at skabe et troværdigt CO<sub>2</sub>-regnskab og for at give et konstruktivt indspark til en nødvendig debat om adgang til data og fælles standarder. Det er ifølge Peter Hebin Bruun en af ejendomsbranchens største udfordringer.

”I ejendomsbranchen skal vi ikke konkurrere om, hvem der er bedst til at CO<sub>2</sub>-rapportere men om at skabe de mest bæredygtige ejendomme. Derfor deler vi gerne vores erfaringer med udviklingen af CO<sub>2</sub>-regnskabet, så vi og resten af branchen i fællesskab kan forbedre datakvaliteten og opgørelsesmetoderne”, siger Peter Hebin Bruun og fortsætter:

”Med det nuværende CO<sub>2</sub>-regnskab er vi godt på vej med udviklingen af metoderne og dataindsamlingen, men vi er ikke i mål endnu. Vi skal blandt andet forbedre datakvaliteten, så vi får en større del af forbruget med, og vi skal opsamle data mere effektivt, så CO<sub>2</sub>-regnskabet mere præcist kommer til at følge perioden for det finansielle regnskab”.

## Nogle tal er svære at skaffe

Regnskabet rummer data fra alle dele af ATP Ejendommens portefølje af eksisterende ejendomme, men det er ikke al data, som har været lige let at indsamle. Peter lægger

heller ikke skjul på, at det færdige CO<sub>2</sub>-regnskab for 2022 er et resultat af et lærerigt og udfordrende forløb: ”At indsamle data fra en portefølje med både danske og udenlandske ejendomme, fondsejede ejendomme, og ejendomme, som ATP ejer sammen med andre investorer, har været en både spændende og krævende opgave. Vi er lykkedes med at fremskaffe data fra alle segmenter i porteføljen på nær nogle enkelte udenlandske investeringer, om end datakvaliteten og dækningen ikke er lige høj alle steder. Det har krævet en stor indsats fra kolleger og samarbejdspartnere, og vi er alle blevet klogere på, hvor vi kan optimere dataindsamlingen yderligere i de kommende år”, uddyber Peter Hebin Bruun.

## Data med dilemmaer

For at sikre en høj anvendelsesværdi og troværdighed i CO<sub>2</sub>-regnskabet, er datakvaliteten og -dækningen afgørende. ATP Ejendommens mål er at forbedre rapporteringen på begge parametre. For eksempel rummer regnskabet for 2022 data for alle danske ejendomme, og for 70-100 pct. af de forskellige dele af den udenlandske portefølje. Spændet dækker over forskelle i dataindsamlingen hos de eksterne forvaltere, som ATP Ejendomme anvender i udlandet. Dækningen er markant højere end tidligere år. Men paradoksalt nok kan en løbende forbedring af datakvaliteten også være en udfordring i rapporteringen: ”Vi ønsker selv sagt at styrke kvaliteten i vores data, da det giver et mere retvisende regnskab. Men når vi for eksempel øger kvaliteten ved at indsamle konkret måler aflæste data i stedet for at hente forbruget fra ejendommens energimærke, så vil den viste CO<sub>2</sub>-udledning typisk være højere. Det sker, da vi får en større del af ejendommens reelle forbrug med. Datakvaliteten stiger, men det bliver

samtidig vanskeligt at sammenligne det ene år med det andet, fordi datagrundlaget er ændret. Forskellige indsamlingsmetoder og datakvaliteter kan også være årsagen til, at det i dag er vanskeligt at sammenligne CO<sub>2</sub>-regnskaber på tværs af ejendomsbranchen. Det kunne vi med fordel kigge på i sektoren i de kommende år”, siger Peter Hebin Bruun. I 2022 stammede 70 pct. af de danske forbrugsdata fra aflæsning af el-og varmemålere, og de resterende 30 pct. udledt fra ejendommens energimærker.

### Udvides med vandforbrug

CO<sub>2</sub>-regnskabet for 2022 indeholder el- og varmförbrug, som er omregnet til CO<sub>2</sub>-ækvivalenter (CO<sub>2</sub>e). Ambitionen er også at inkludere data om vandforbrug og affald i kommende regnskaber.

”Vi har i denne omgang koncentreret os om el og varme, som står for den klart største påvirkning. Opgørelser for vand og affald er et fokusområde, som vi kommer til at kigge nærmere på i de kommende regnskaber, ligesom vi også kommer til at se på modeller for estimering af den indlejede energi og tilhørende CO<sub>2</sub>-emission i de materialer, vi anvender til drift og vedligehold i dagligdagen”, uddyber ESG-chefen.


### CO<sub>2</sub>-regnskabets resultater

Som datterselskab forvalter ATP Ejendomme både ejendomme på egen balance og ejendomme, som ligger på ATP Koncernens balance. Regnskabet er derfor delt i to, hvor det ene kun omfatter ejendomme på ATP Ejendommens balance og det andet omfatter den samlede ejendomsportefølje for hele ATP Koncernen.

CO<sub>2</sub>-regnskabet viser udviklingen i CO<sub>2</sub>-aftrykket målt i CO<sub>2</sub>e fra 2018 og frem til i dag. ATP Ejendommens ambition for den samlede administrerede portefølje er en CO<sub>2</sub>e-reduktion pr. m<sup>2</sup> på 65 pct. i 2025 og 85 pct. i 2030 i forhold til udledningen i 2018.

”Som tallene viser, er vi godt på vej i forhold til vores ambitioner med en reduktion i CO<sub>2</sub>-udledningen pr. m<sup>2</sup> på 71,3 pct. for den samlede administrerede portefølje fra 2018 til 2022. Ejendomme på ATP Ejendomme A/S’ balance, som udgør en delmængde af koncernens samlede portefølje, bidrager positivt til denne udvikling med en reduktion på 43,9 pct. i samme periode. I den danske del af porteføljen stammer over 80 pct. af reduktionen fra den grønne omstilling af især fjernvarmen og elpro-

duktionen – altså en reduktion vi ikke har en direkte indvirkning på. Den resterende reduktion er derimod et resultat af en bred vifte af energibesparelser i porteføljen”, siger Peter Hebin Bruun.

ESG-chefen påpeger, at regnskabet fra 2020 og frem har været præget af helt ekstraordinære begivenheder: ”Vi skal være varsomme med at konkludere for skræksikkert på udviklingen i de seneste års forbrugs- og emissionstal. Nogle segmenter såsom shoppingcentre og hoteller har været stærkt påvirket af de generelle corona-nedlukninger, og det har kontorporteføljen også om end i mindre grad. Krigen i Ukraine kommer sandsynligvis også til at sætte sit præg på det europæiske energimix i de kommende år, og det kommer også til at påvirke udledningen fra vores portefølje. De eksterne omstændigheder og udfordringer er ens for alle med porteføljer, der ligner vores. Vi koncentrerer os derfor om det, vi kan gøre noget ved; nemlig at optimere energiforbruget på vores ejendomme og bidrage til den grønne omstilling af forsyningsnettet via samarbejder med nye energiproducenter. Det sidste gør vi blandt andet ved at medvirke til etableringen af nye solcelleparker i Danmark. Fra 2023 indkøber ATP Ejendomme eksempelvis al strøm fra en nyetableret solcellepark på Als”. 



Peter Hebin Bruun,  
ESG-chef



# CO<sub>2</sub>-regnskab

De to tabeller nedenfor viser CO<sub>2</sub>-regnskabet for ejendommene i henholdsvis ATP Koncernen og ATP Ejendomme A/S. De enkelte års data afspejler årets aktuelle ejendomsportefølje og udviklingen mellem årene påvirkes derved af ændringer i porteføljen.

| <b>ATP Koncernens samlede ejendomsportefølje</b>                                    | <b>Δ 2022-2018</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Antal ejendomme*  |                    | 889         | 890         | 816         | 659         | 595         |
| Samlet antal kvadratmeter   |                    | 2.294.769   | 2.407.738   | 2.145.029   | 1.945.028   | 1.774.341   |
| Totalt energiforbrug (kWh)  |                    | 238.138.181 | 259.759.520 | 228.332.048 | 266.881.296 | 362.692.384 |
| Energiforbrug ift. areal (vægtede kWh/m <sup>2</sup> )                              | -57,8 pct.         | 103,4       | 107,5       | 120,6       | 264,0       | 244,7       |
| Total CO <sub>2</sub> -udledning (ton)  |                    | 39.647      | 42.685      | 42.687      | 79.568      | 85.179      |
| CO <sub>2</sub> -aftryk ift. ejendomsværdi (vægtede ton CO <sub>2</sub> e/mio. kr.) |                    | 1,0         | 1,0         | 1,1         | -**         | -**         |
| CO <sub>2</sub> -aftryk ift. areal (vægtede kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )   | -71,3 pct.         | 13,9        | 19,3        | 24,0        | 51,2        | 48,5        |

\*Antallet inkluderer hele Koncernens portefølje inklusive ejendomme ejet via fonde.

\*\*Nøgletal kan ikke beregnes på grund af ufuldstændige data.

| <b>ATP Ejendomme A/S' ejendomsportefølje</b>                                | <b>Δ 2022-2018</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Antal ejendomme***  |                    | 87          | 87          | 80          | 55          | 53          |
| Samlet antal kvadratmeter***  |                    | 624.744     | 624.744     | 601.940     | 522.963     | 510.467     |
| Totalt energiforbrug (kWh)  |                    | 63.650.717  | 66.174.348  | 64.482.076  | 55.186.928  | 55.764.528  |
| Energiforbrug ift. areal (kWh/m <sup>2</sup> )                              | -6,7 pct.          | 101,9       | 105,9       | 107,1       | 105,5       | 109,2       |
| Total CO <sub>2</sub> -udledning (ton)                                      |                    | 5.206       | 5.273       | 5.832       | 5.943       | 7.577       |
| CO <sub>2</sub> -aftryk ift. ejendomsværdi (ton CO <sub>2</sub> e/mio. kr.) |                    | 0,3         | 0,3         | 0,4         | -**         | -**         |
| CO <sub>2</sub> -aftryk ift. areal (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )   | -43,9 pct.         | 8,3         | 8,4         | 9,7         | 11,4        | 14,8        |

\*\*Nøgletal kan ikke beregnes på grund af ufuldstændige data.

\*\*\*CO<sub>2</sub>-regnskabet omfatter alle investeringsejendomme og ejendomme ejet gennem datterselskaber, som er i drift. Der opgøres ikke forbrug for ejendomme under opførelse, ombygning eller omfattende renovering, hvor ejendomsarealet ikke er i normal drift.

# Opgørelses- og beregningsmetoder (udvalgte parametre)

## Afgrænsning og opdeling

Rapporteringen for CO<sub>2</sub>-udledningen følger ATP Koncernens og ATP Ejendommens regnskabsperiode, som følger kalenderåret fra 1. januar til 31. december. CO<sub>2</sub>-regnskabet omfatter udledninger fra driften defineret som kundernes forbrug af energi på arealerne. Forbruget er baseret på enten målerdata eller ejendommens energimærker for det pågældende regnskabsår. Er der ikke et energimærke for det pågældende regnskabsår, anvendes det seneste tilgængelige.

Udledningerne opgøres under scope 3, kategori 13 (downstream leased assets) i henhold til GHG-protokollen. Vurderingen er, at kategori 13 er bedst dækkende ud fra princippet om, at hele energiforbruget i ejendomsporteføljen stammer fra kundernes anvendelse af ejendommene og at kunderne kontrollerer forbrugets omfang. Opgørelsen anvender lokationsbaserede emissionsfaktorer for både den danske og udenlandske del af porteføljen. CO<sub>2</sub>-udledningen fra ATP Ejendommens egen drift, for eksempel fra egne kontoraktiviteter og transport (fly, tog og bil), indgår i ATP Koncernens CO<sub>2</sub>-regnskab. ATP Ejendomme laver to opgørelser. Den ene omfatter den samlede ejendomsportefølge i ATP Koncernen. Den anden omfatter ejendomme på ATP Ejendomme A/S' balance, som udgør en delmængde af ATP Koncernens portefølge.

## Beregninger og tidsforskydning i data

Beregningen af CO<sub>2</sub>-udledningerne for den danske del af porteføljen håndterer ATP Ejendomme selv, blandt andet ved brug af beregningsværktøjet fra den danske startup LEGACY. For den udenlandske del af porteføljen håndteres beregningen af de eksterne forvaltere, som har ansvaret for de pågældende porteføljer og ejendomme. Intensiteterne for den udenlandske portefølge indregnes i det samlede regnskab som et vægtet gennemsnit baseret på ejendommens areal. For den udenlandske del af porteføljen og de danske shoppingcentre rapporteres forbruget og udledningerne med et års forsinkelse, da det er det senest tilgængelige datagrundlag.

## Total CO<sub>2</sub>-udledning (ton)

Nøgletallet viser ATP/ATP Ejendommens andel af ejendommens energirelaterede CO<sub>2</sub>-udledning. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

Total CO<sub>2</sub>-udledning (ton) = Kundernes/ejendommens scope 1 og 2 CO<sub>2</sub>-udledninger for den samlede portefølge. Delvist ejede ejendomme indregnes i forhold til ATP/ATP Ejendommens ejerandel.

## CO<sub>2</sub>-aftryk ift. ejendomsværdi (ton CO<sub>2</sub>e/mio. kr.)

Opgørelsen for ATP Ejendomme A/S viser CO<sub>2</sub>e-aftrykket i forhold til ejendommens værdi. Værdierne stammer fra det finansielle regnskab. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

CO<sub>2</sub>-aftryk ift. ejendomsværdi (ton CO<sub>2</sub>e/mio. kr.) = Total CO<sub>2</sub>e-udledning/ejendomsværdi

Opgørelsen for Koncernen anvender samme princip, men beregner CO<sub>2</sub>-aftrykket ift. ejendomsværdi som et vægtet gennemsnit af den danske og den udenlandske andel af den samlede værdi af porteføljen.

## CO<sub>2</sub>-aftryk ift. areal (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

Nøgletallet for ATP Ejendomme A/S viser CO<sub>2</sub>e-udledningen holdt op mod ejendommens størrelse og illustrerer, hvor effektiv ejendomsporteføljen er pr. kvadratmeter i forhold til udledningen af CO<sub>2</sub>e. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

CO<sub>2</sub>-aftryk ift. areal (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) = kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

Opgørelsen for Koncernen anvender samme princip, men beregner CO<sub>2</sub>-aftrykket ift. areal som et vægtet gennemsnit af den danske og den udenlandske andel af porteføljens samlede areal.

## Energiforbrug ift. areal (kWh/m<sup>2</sup>)

Nøgletallet for ATP Ejendomme A/S viser energiforbruget holdt op mod ejendommens størrelse og illustrerer, hvor effektiv ejendomsporteføljen er pr. kvadratmeter i forhold til energiforbruget. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

Energiforbrug ift. areal (kWh/m<sup>2</sup>) = kWh/m<sup>2</sup>

Opgørelsen for Koncernen anvender samme princip, men beregner energiforbrug ift. areal som et vægtet gennemsnit af den danske og den udenlandske andel af porteføljens samlede areal.



# 04

## AT GØRE DET RIGTIGE FOR KUNDERNE

FÅ INDBLIK I, HVORDAN VI ARBEJDER PÅ AT IMØDEKOMME VORES  
KUNDERS BEHOV GENNEM NYE TILTAG.







Medarbejder fra COOR

# Facility Services: Kvadratmeter med mere

**Hvordan kan vi øge værditilbuddet til vores kunder? Dette spørgsmål har været ét af omdrejningspunkterne for året 2022 i ATP Ejendomme. Samtidig har det helt konkret været omdrejningspunktet for en tværorganisatorisk arbejdsgruppe.**

Arbejdsgruppen blev nedsat for at finde ud af hvilke konkrete typer serviceydelser, der er relevante at tilbyde vores erhvervs kunder i forbindelse med deres lejemål.

Alt sammen med det formål at kunne tilbyde kunderne mere end det rigtige antal kvadratmeter med den rigtige beliggenhed. Vi vil gøre det muligt for vores kunder at koncentrere sig om deres kerneforretning ved at tilbyde at håndtere de facility services, der får hverdagen til at fungere i lejemålet.

Og da vi allerede står for rengøring, vinduespudsning og teknisk service på fællesarealerne i en lang række ejendomme, har vi mulighed for at tilbyde vores kunder fordelene ved såvel stordrift som et stort kendskab til hver ejendoms karakteristika.

## Hvad giver værdi?

Gennem den årlige kundetilfreds-hedsundersøgelse har vi konstateret, at en stor del af vores kunder har et ønske om at kunne tilvælge mere convenience i forbindelse med deres lejemål.

For at komme et spadestik dybere med resultaterne fra undersøgelsen, tog arbejdsgruppen på besøg hos en række kunder for at blive klogere på, hvordan kunderne håndterer facility services i dagligdagen.

Ud fra de samtaler dannede der sig et billede af, at opgaver som rengøring, vinduespudsning og plan-

teservice lander lidt tilfældigt på skrivebordet hos medarbejdere, der ofte har andre ansvarsområder; et fænomen, der især ses i mindre organisationer. Og at det er tidskrævende at finde leverandører og følge op, når opgaverne ikke bliver udført tilfredsstillende.

Hovedparten af de adspurgte vægtede netop pålidelighed, stabilitet og kvalitet over pris. Som en kunde udtrykte det: "Det er vigtigere for os, at det fungerer, end at det er den billigste løsning".

## Tilbuddet

Med denne viden i baghovedet har vi udvalgt en vifte af facility services, som vil blive udført af Coor Service Management. For selv om vores kunder vil opleve, at bestilling, opfølgning, kommunikation og betaling af deres facility services foregår nemt og enkelt via de sædvanlige kontakter i ATP Ejendomme, udfører vi som udlejer ikke opgaverne; vi sender opgaverne videre til fagfolk.


Administrerende direktør i Coor, Jørgen Utzon, giver samarbejdet følgende ord med på vejen: "Vi er stolte af, at ATP Ejendomme har valgt os som deres fremtidige samarbejdspartner på facility management-området. Vi ser et tydeligt værdimatch mellem Coor og ATP Ejendomme, som er det helt rette fundament for at skabe fremtidens løsninger i ATP Ejendommens bygninger. Vi ser derfor frem til vores strategiske og ambitiøse partnerskab, hvor Coor vil un-

derstøtte ATP Ejendomme i at skabe de mest attraktive arbejdspladser for deres kunder".

Idéen er at øge helhedsværdien for den enkelte kunde. Et lejemål skal ikke blot være klar til indflytning, det skal også have tilknyttet de services, der gør, at hverdagen fungerer fra dag ét – hvis kunden vælger det til.

## Piloten

I 2023 bliver et tilbud om håndtering af rengøring, vinduespudsning, handyanservice, tekniskservice og el-ladestander sendt ud – i første omgang til kunderne i fire ejendomme på Nyropsgade, Vester Farimagsgade, Gothersgade og Kongens Nytorv i København, der er udvalgt til at indgå i et pilotprojekt, som er første etape af udrulningen.

Pilotprojektet skal sikre, at konceptet er skåret rigtigt, inden vi ruller det ud i stor skala. 

**Facility services** er en bred betegnelse, der spænder over alt fra rengøring og vinduespudsning til servicering af ventilationssystemer, kantinedrift og planteservice. Alt sammen opgaver, der skal løses, for at hverdagen i virksomheden fungerer optimalt, men samtidig ikke noget, der har en direkte forbindelse til virksomhedens produkt eller ydelser.

# Ej blot til arbejde

**For første gang i 27 år stod ATP Ejendomme i 2022 i lige præcis den situation, hvor vi oftest møder nye kunder første gang: Vi erkendte, at vores fysiske rammer på hovedkontoret i København ikke længere var optimale for os og den måde, vi ønsker at samarbejde på. Derfor har vi valgt at flytte til nye lokaler, som skal totalistandsættes og indrettes fra bunden.**

Processen med at skabe fysiske rammer, der understøtter virksomheders målsætninger, har vi heldigvis solid erfaring med – og på særligt to projekter i det forgangne år er disse erfaringer blevet skærpet i samspil med vores kunder.

## 24.000 kulturskabende kvadratmeter til Netcompany

I juni 2022 kunne vi løfte sløret for årets største udlejning. En nyhed, som var ventet med spænding i både ATP Ejendomme og hos Netcompany, som i foråret 2023 overtager 24.000 kvadratmeter i Nordeas tidligere domicil på Christiansbro. Knappt var nyheden ude, før ombygningen gik i gang.

De mange kvadratmeter skal ikke blot samle de 1.600 medarbejdere i Netcompany, der indtil da er fordelt på flere forskellige adresser i København. De skal også være bærende for kulturen i virksomheden.

”Vores nye domicil giver os en topmoderne arbejdsplads med fokus på bæredygtighed, men også de bedste rammer for socialt samvær og arrangementer, hvilket er en stor og vigtig del af kulturen i Netcompany. Med en beliggenhed tæt på vand, offentlig transport og byen får vi en fleksibel arbejdsplads med et fysisk

miljø, hvor man kan føle sig inspireret og kreativ. Jeg er slet ikke i tvivl om, at det bliver en af Københavns bedste arbejdspladser, der vil tiltrække endnu flere dygtige medarbejdere til Netcompany”, lyder det fra medstifter og CEO i Netcompany, André Rogaczewski, som fortsætter: ”At opbygge og beskytte kultur og sammenhold er noget af det vigtigste, når man skal drive en stærk forretning, uanset hvilke økonomiske tider man opererer i. Vi glæder os meget til at kunne fortsætte med at gøre dette i optimale rammer”.

## Fleksibilitet og fælles faciliteter i kontorhuset N37

På adressen Nyropsgade 37 i centrum af København, har en klassisk rødstensbygning fra 1947 også været under omhyggelig ombygning det seneste år. Her har det handlet om at omdanne en træt erhvervs-ejendom med kontorlejemål i seks etager til ét samlet kontorhus med en stærk identitet. Huset byder nu på fleksible planløsninger med et omhyggeligt materialevalg, der blander det oprindelige og rustikke med det moderne og eksklusive. Derudover er der etableret en række fællesfaciliteter i form af café, lounge og mødecenter i stueetagen, der kan benyttes af husets brugere efter behov.

Resultatet af transformationen kalder vi ’N37’. Dørene til caféen og mødecentret blev slået op for første gang lige efter sommerferien, til glæde for de kunder, der er rykket ind på de fleste af ejendommens kontorkvadratmeter.

Udviklingen af N37 har været baseret på behov og ønsker fra en række forskellige kundetyper. Men til trods for at der ikke tages udgangspunkt i én kundes behov, er det ifølge Senior Asset Manager Jesper Kjer Jørgensen den samlede erfaring fra samarbejdet med andre kunder, der har dannet grundlag for projektet: ”Mange kunder efterspørger fleksibilitet. Både i indretningen og i udbudet af faciliteter. Og så vil de gerne have rammer, der gør en forskel. Det fysiske kontor skal kunne opfylde mange flere behov end tidligere, fordi det har fået reel konkurrence af hjemmearbejdspladsen”, fortæller Jesper og fortsætter: ”Det skal være rart at komme på kontoret, og der skal være nogle indlysende fordele ved det, som retfærdiggør, at medarbejderne bruger tid på at komme derhen. Sidst, men ikke mindst, skal der være fuld fokus på indeklima og bæredygtighed. Det synes jeg, vi er lykkedes med i N37”. =



Interiørfotos fra N37, Nyropsgade 37



Fra venstre: Head of Data & Analytics Michael Dyhr Sørensen, Asset Manager Simone Dahl og Projektudviklingschef Erik Andreasen.

# På forkant med data

**I tre år har ATP Ejendomme arbejdet målrettet for at træde ind i den datadrevne fremtid. Indsatsen begyndte med en kæk ambition om at afskaffe Excel-filerne. Nu har udviklingen bragt os så langt, at vores datagrundlag, og den måde vi anvender det på, bliver bemærket rundt om i branchen. Eller som projektudviklingschef Erik Andreasen formulerer det: "Der er andre, der kan noget lignende, men vi er med forrest i feltet".**

Ordene falder med et glimt i øjet, da vi sætter Erik stævne sammen med Asset Manager Simone Dahl og Head of Data & Analytics Michael Dyhr Sørensen for at gøre status på indsatsen og dens betydning for forretningen, for kunderne og for medarbejderne i ATP Ejendomme på kanten til 2023.

I 2022 er der sat turbo på integreringen af egne og eksterne data. Målet er at danne et 360-graders grundlag at agere ud fra. Og mens en række eksterne samarbejdspartnere står klar til at levere data om demografi, økonomi, forbrugsmønstre og andet, der relaterer sig til befolkningen og privatforbruget, er billedet straks anderledes, når det drejer sig om erhvervslivets gøren og laden. Derfor er der blevet lagt kræfter i at skabe et tilsvarende overblik over virksomhedernes handle-mønstre ved hjælp af ATP Ejendommens egne data, markedsdata og data fra det Centrale Virksomhedsregister.

## Tættere på kunderne

"I bund og grund handler det om, at vi vil være i stand til at forstå vores kunder, uden at skulle forstyrre dem", lyder det fra Michael, der fortsætter: "Hvor flytter københavnske advokatfirmaer hen, når de får en vis størrelse? Nordhavn? Hørsholm? Vi vil have indsigt i dataene, se mønstrene og forstå vores kunder. Også de kunder, vi endnu ikke har i porteføljen".

Simone supplerer: "Med et stærkt vidensgrundlag kan vi yde en bedre service og handle proaktivt i forhold til kunderne. Hvis vi for eksempel kan forudse deres behov for mere plads, inden det opstår, så vi er klar til at handle og tage en dialog, når eller endda før kunden står med en udfordring".

## Tættere på muligheder og risici

For Erik, der arbejder med ejendomsudvikling, er der ingen tvivl om betydningen af det værktøj, der er til rådighed. "Vi har et ekstremt fintmasket søgefilter, der gør det muligt for os at zoome helt ind på en adresse, en bydel

eller et målgruppeselement for at vurdere potentialet i et byggefelt eller et udviklingsprojekt ud fra eksempelvis prisniveau, indkomstforhold, tilflytning, fraflytning og tomgangsprocenter – også på langt sigt", lyder det fra Erik, som tilføjer: "Det gør det enkelt at forholde sig til de projekter, vi får tilbudt, og det sætter os også i stand til at udpege forskellige muligheder, vi kan overveje at byde ind på".

Og her gør data også en stor forskel, for den giver tyngde til argumentationen, internt såvel som eksternt. At der er kortere fra tanke til handling, når beslutningsgrundlaget er understøttet af data, både i mødet med direktionen og i mødet med eksterne samarbejdspartnere, er noget alle om bordet kan nikke genkendende til – og det gør det langt nemmere at træffe de rigtige beslutninger.

## Tættere på medarbejderne

En selverklæret dataentusiast som Michael har naturligvis ingen problemer med at behandle og forstå store mængder data. Samtidig ved han, at kunsten er at finde det niveau og den form, der giver værdi i forretningen; at præsentere data, så det giver indsigt og skaber overblik. I form af nøgletal, der kan tolkes nemt og entydigt, uanset om det drejer sig om kundepleje, ejendomsvedligehold, markedspotentialer, klimarisici eller udviklingsmuligheder. Bare for at tage nogle eksempler. Kort sagt at gøre kompliceret data tilgængeligt, også når arbejdet foregår væk fra kontoret; ude hos kunden, på ejendommene eller hos samarbejdspartnerne.

Den proces er Simone også en del af. Og selv om hun vurderer, at der allerede er udviklet stærke og brugbare værktøjer, er både Michael og Simone enige om, at det er arbejdet med tilgængeligheden, brugervenligheden og udbredelsen i organisationen, der vil komme til at kendetegne indsatsen i den nærmeste fremtid.

Selve grundlaget er stort set på plads. Nu handler det om at udnytte potentialet til fulde. 



# 05

## AT GØRE DET RIGTIGE FOR EJENDOMMENE

LÆS OM ÅRETS STORE RENOVERINGS- OG UDVIKLINGSPROJEKTER  
SAMT VORES NOMINERING TIL TO PRESTIGEFYLDTE PRISER.





# At sætte pris på

**Også i 2022 har det handlet om at udvikle og transformere vores ejendomme, og det er ikke gået ubemærket hen. Det understreger årets nomineringer til Renoverprisen og Bygherreprisen.**

I ATP Ejendomme brænder vi for at skabe de helt rigtige rammer til vores kunder. Det handler om meget mere end mursten og beliggenhed. Det handler om at skabe rum til mennesker, idéer og den tid, vi lever i.

Men det handler også om respekt. Respekt for vores omverden og for fremtidige generationer. Derfor var det glædeligt at komme så langt, som vi gjorde med både Renoverprisen og Bygherreprisen.

## En efterstræbelsesværdig tilgang til bæredygtighed – Bygherreprisen 2022

Vi bygger til fremtidige generationer, uanset om det drejer sig om boliger, kontorer, shoppingcentre, butikker eller hoteller. Vi er langsigtede ejere – vi bygger for at beholde over tid. Det var derfor en stor cadeau for os som byggherre at komme i betragtning til Bygherreprisen 2022.

Bygherreprisen lægger vægt på et projekt eller en byggherre, som har demonstreret *en efterstræbelsesværdig tilgang til bæredygtighed*. Vinderen bedømmes ud fra tre primære kriterier: Vejviser for en bæredygtig byggebranche, Bygherreaftryk og Værdi for omverdenen.

ATP Ejendomme var nomineret med fire projekter: Hotellet NH Collection Copenhagen, boligbyggeriet Carl Bro Haven, udviklingsprojektet 21Ø på Vibenshus Runddel og kontorhotellet Shellhuset. Alle er på hver deres måde eksempler på, hvordan vi transformerer og udvikler med udgangspunkt i fleksibilitet og funktionalitet. Vores udviklingsprojekt 21Ø var derudover en af de fire finalister i kategorien Klimaprisen og indstillet af Søndergaard for 'et godt eksempel på cirkulær nedrivning'.

Som en af de sidste fem nominerede, fik vi i slutningen af august mulighed for at præsentere projekterne for Bygherreprisens jury, som vi bød velkommen på toppen

af Shellhuset for at uddybe vores indstilling, fortælle om vores visioner som byggherre og om vores arbejde med at bygge, udvikle og transformere de fire projekter.

I september blev det offentliggjort, at vi var én af tre finalister, og den 10. november blev vinderen kåret ved Building Awards. CPH Village løb med Bygherreprisen 2022, mens CP ApS vandt Klimaprisen 2022. Vi er utroligt stolte af at have været med i slutspurten.

## En anerkendelse af renoveringens værdi – Renoverprisen 2022

Renoverprisen er hvert år siden 2013 blevet uddelt for at hylde Danmarks bedste renoveringsprojekter og herved give renovering synlighed såvel som anerkendelse. I februar 2022 indstillede vi vores ejendom på Strandgade, det femstjernede hotel NH Collection Copenhagen, i jubilæumskategorien Erhverv – og gik videre som ét af de nominerede projekter.

Det betød, at vi i maj fik besøg af nomineringsudvalget, som fik en guidet rundtur i hotellet, hvor de blev vist rundt af os samt et hold af de samarbejdspartnere, der har været involveret i ombygningen af ejendommen. Turen gik gennem hotellet, videre op på det grønne tag – der optager op mod 50 pct. af regnvandet – og til sidst ned i kælderens imponerende kølerum, hvor havvandskøling er taget i brug. Alt imens nomineringsudvalget blev gjort klogere på vores forskellige tiltag.

I slutningen af juni blev det offentliggjort, at ATP Ejendomme var blandt finalisterne, og den 8. september blev vinderen af Renoverprisen 2022 i jubilæumskategorien Erhverv kåret. Det blev Retten i Aarhus – Erhvervsarkivet, der vandt, men stoltheden over at have været med i slutspurten sammen med et skarpt felt inden for branchen var stor. Som CPO Jan Johansen opsummerede det: "Jeg føler



Øverst Carl Bro Haven (visualisering), nederst Shellhuset



## Om 21Ø

I slutningen af 2022 blev vores udviklingsprojekt ved Vibenshus Runddel på Østerbro døbt '21Ø'. Navnet er valgt med henblik på at kunne rumme flere funktioner i ejendommen over tid og har en tydelig reference til området (2100 og Østerbro).



21Ø (visualisering)



NH Collection Copenhagen

mig stolt. Ikke kun på vegne af ATP Ejendomme, men også på vegne af de øvrige indstillede projekter og vores branche, som kontinuerligt bevæger sig i en fælles og mere bæredygtig retning”. Denne fælles retning er altafgørende. Ikke kun for os

men for hele ejendomsbranchen. 

# Scandic Nørreport: Fra kontorejendom til boutique-hotel i særklasse

**På hjørnet af Frederiksborggade og Nørre Voldgade, placeret direkte oven på Nørreport Station, ligger en ejendom, som de seneste år har gennemgået en transformation fra kontor til hotel.**

Man fornemmer det, allerede inden man træder ind ad hotellets høje glasdøre: Her venter en oplevelse ud over det sædvanlige. Men hvad er det, der gør Scandic Nørreport til noget særligt? Og hvordan var transformationen frem til det hotel, der åbnede sine elegante døre for offentligheden den 1. juni 2022?

## Et storbyhotel der inviterer omverdenen indenfor

Den knap 5.000 m<sup>2</sup> store sandfarvede ejendom har siden sin opførelse i starten af 1900-tallet haft mange forskellige anvendelser – blandt andet herskabslejligheder, bank, herretøjsmanufaktur og senest kontor. I løbet af transformationen til hotel er fortiden dukket op bag vægge og under gulve, og med respekt for historien har vi nænsomt givet ejendommen nyt liv og skabt nutidige rammer bygget op omkring de oprindelige. Et eksempel på dette er den karakteristiske københavnertrappe, som nogen foretrækker frem for elevatoren, hvor de originale, skæve mursten i dag fremstår på den rå mur og giver trappeopgangen et moderne udtryk.

Vores ønske har fra starten været at åbne ejendommen op for omverdenen, og med Scandic Hotels som hoteloperatør var det muligt at sikre, at både turister, gæster og lokale københavnere kunne få glæde af be-liggenheden i kernen af København.

## En bar på toppen af hovedstaden

Scandic Nørreport rummer 100 værelser og defineres med sin unikke indretningsstil som et boutique-hotel.

Hotellet byder på en restaurant og en bar i tilknytning til en udendørs tagterrasse, der giver hotellets gæster og andre besøgende den bedste oplevelse af København. Den formidable udsigt fra sjette sal slår benene væk under de fleste. Det er et bevidst valg fra ATP Ejendomme og Scandics side, at der er offentlig adgang til tagterrassen, hvor alle er velkomne til at nyde en lækker cocktail med et drys fænomenal udsigt.

## Grønne løsninger på tværs af hotellets seks etager

Ejendommens genfødsel som hotel bærer i høj grad præg af de løsninger, der er tænkt ind i den omfangsrige renovering. I forbindelse med overgangen fra kontorejendom til hotel har der været særlige krav til ejendommens indeklima, hvilket vi har haft fokus på i alle tiltag – uden at gå på kompromis med den gode hoteloplevelse for gæsterne, de gode arbejdsforhold for personalet og respekten for det omkringliggende område.

Blandt tiltagene er vinduer med solafskærmning samt efterisolering af ydervægge og tagkonstruktioner, hvilket gør indeklimaet mindre følsomt for udendørs temperaturudsving. Derudover har vi etableret et nyt køleanlæg for at sikre komfortable og stabile temperaturer.


Der har også været et højt fokus på det akustiske indeklima, som er optimeret ved hjælp af trinylisdæmpende plader under gulvene, lyddøre, nedhængte akustiske lofter og mineraluld i gangarealer, ligesom vinduerne er fabrikeret med såkaldt lydglas for at dæmpe lyden fra trafikken.



På toppen af Scandic Nørreport

Optimeringerne på indeklimaområdet er blot ét af vores mange tiltag, der skal fremme bæredygtighed. Vores forventning er derfor, at renoveringen indbringer en DGNB Sølv-certificering. Scandic Nørreport er desuden det første danske hotel, som certificeres efter Svanemærkets nye, skærpede krav til hoteller, hvor der blandt andet er særligt fokus på at reducere klimabelastningen.

### En god start

Scandic Nørreport har været tæt på fuldt belagt siden åbningen i juni 2022 og har fået mange positive ord med på vejen. Således har den spektakulære tagbar i efteråret været med på TIME Magazines liste The World's Greatest Places 2022. Én ting er sikkert: Det har været en god start. 



Scandic Nørreport





”

Transformationen fra den lidt upersonlige og anonyme kontorejendom på Frederiksborggade 18 til et smukt og moderne boutique-hotel har været fantastisk at følge. Projektet har fra sin begyndelse haft stort fokus på at skabe et relevant og attraktivt tilbud til Københavns mange turister, men i særdeleshed også til de mange lokale virksomheder og beboere, som vi gerne vil have en tæt tilknytning til – både på hotellet og rooftop baren Level Six. Og det er i den grad lykkedes at fylde både hotel og tagterrassens populære restaurant og bar med både internationale og lokale gæster. Vi følger vores gæster tæt, og den feedback, vi får, handler netop om, at vi er relevante, at der er en rød tråd gennem hele huset og sidst, men ikke mindst, at stemningen er formidabel.

**- Hoteldirektør Mads Brockmann-Petersen,  
Scandic Nørreport**

## Carl Bro Haven og Kanalgaarden: "At være beredt på hvad som helst"

**Udviklingsprojekter er et virvar af bevægelige dele, hvor der altid indgår en vis grad af usikkerhed. Det er derfor byggeteamets opgave at agere med rolig og sikker hånd i et meget omskifteligt farvand. Særligt to projekter har i det forangne år tryktestet reflekserne i ATP Ejendommens byggeteams.. Herunder får du et indblik i de overvejelser, som projektudviklingschef Erik Andreasen og afdelingschef Hans Jørn Kühn gjorde sig undervejs.**

Kanalgaarden i Ørestad og Carl Bro Haven i Glostrup er udviklingsprojekter, som på hver deres måde har til formål at transformere deres lokalmiljø. Kanalgaarden er startskuddet på en ny model, som er skabt i dialog med boligselskabet fsb, og som bestræber sig på at understøtte både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Carl Bro Haven omfatter Swecos tidligere erhvervsgrund i Glostrup til en livlig oase med grønne områder til de kommende beboere og andre, der færdes i lokalområdet omkring de 200 nye lejligheder.

På trods af en klar retning for begge projekter, har konsekvenser af krigen i Ukraine og COVID-19 ihærdigt forsøgt at spænde ben for udviklingen. Havde det ikke været for et grundigt benarbejde internt i ATP Ejendomme, var

projekterne blevet sat på hold. Ifølge Erik Andreasen skal man være klar på det meste: "Der kan opstå mange forskellige scenarier, så det handler i bund og grund om at være beredt på hvad som helst".

### **Forsyningsudfordringer og entrepriseusikkerhed**

Som på mange andre byggeprojekter i 2022 har forsyningsudfordringer været en del af hverdagen på de to udviklingsprojekter. Et eksempel på hurtigt fodskifte skete i starten af året, hvor risikoen for en energikrise øgede sandsynligheden for mangel på mursten, da produktionen er meget energitung. For at imødegå det, besluttede vi at indkøbe et kæmpe parti mursten, som kunne dække behovet på både Kanalgaarden og Carl Bro

Haven. Samlet kom leverancen til at udgøre hele 1,1 mio. mursten.

### **Et hold troværdige fagprofessionelle**

Leveranceusikkerheden betød desuden, at entrepriseudbudsformen måtte gentænkes. Det blev således en førsteprioritet at indgå kontrakt med en entreprenør med et sammentømret hold af håndværkere.

På begge projekter sikrede byggeteamets netværk, at den samme entreprenør stod klar til at håndtere begge totalentrepriser.


I de senere år er ATP Ejendommens interne byggeteam udvidet til at inkludere flere bygherrekompetencer, og heri ligger ifølge Hans Jørn Kühn en del af forklaringen: "Teamet i ATP

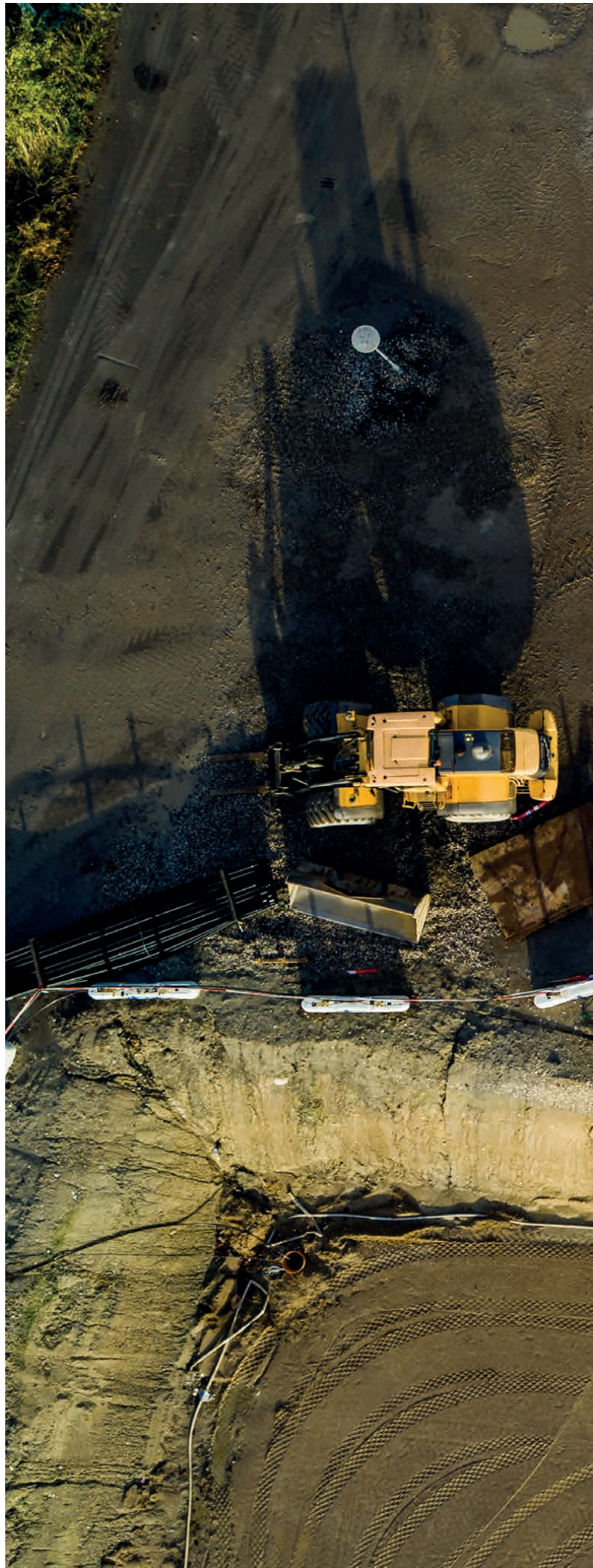


Visualiseringer af Carl Bro Haven øverst og Kanalgaarden nederst

Ejendomme er blevet styrket, og vi kan nu selv danne os et overblik og være mere til stede på byggesager. Vi har fået mulighed for løbende at sikre processen og arbejde tættere med samarbejdspartnerne på projekterne", siger Hans Jørn og fortsætter: "I ATP Ejendomme har vi en holdning til det, vi bygger – også på et forholdsvist detaljeret niveau. Derfor er det nødvendigt, at vi besidder mange forskellige kompetencer internt".

### I mål på trods

Til trods for udfordringer glæder det projektudviklingschef Erik, at projekterne er på sporet. Det beror dog ikke på tilfældigheder – og Erik uddyber: "Vi kan være tilfredse med, at vi er nået i mål med den svære indledende proces på trods af de udfordringer, som begge projekter har op- og overlevet. Det er, hvad vi i ATP Ejendomme gerne vil være kendte for; at vi leverer, også når det er svært". 







## Tænd et lys i Ukraine

**Midt i december 2022 sendte vi tre store generatorer til Ukraine. Hver har de en strømkapacitet til at producere varme til tusindvis af mennesker i det krigshærgede land. Projektet er kommet i stand i et samarbejde med og på initiativ af medarbejdere hos ATP Ejendomme, Rotary Club, Rambøll og Coromatic.**

I forbindelse med en ombygning var de tre store generatorer blevet overflødige, og senior projektchef i ATP Ejendomme, Bo Schoppe, fik sammen med flere kolleger idéen om at sende dem til Ukraine. Det første møde i den hastigt nedsatte projektgruppe blev afholdt den 24. november 2022. Få dage senere var der, med hjælp fra

samarbejdspartnere og bidragsydere, lagt en plan for den første del af rejsen – at få generatorerne demonteret og løftet ud af kælderen.

De store generatorer har været nødstrømsanlæg for Nordeas datacenter på Christiansbro i København. Hver generator vejer knap 10 tons og har

kapacitet til at producere strøm svarende til forbruget hos 900 danske husstande eller et helt hospital på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

### Mange store bidrag

Siden krigen i Ukraine brød ud i februar 2022, blev transport både mere kom-




pliceret og tilsvarende omkostnings-  
tung. Derfor var det afgørende at sikre  
den nødvendige fundraising samt at  
bringe kompetencer i spil, som kunne  
håndtere udfordringen, både i forhold  
til transport, logistik og teknik. Her  
bidrog blandt andet virksomhederne  
Rambøll og Coromatic med værdifuld  
konsulentbistand for at sikre en enkel  
installation og en sikker drift af gene-  
ratorerne i Ukraine.

To lokalafdelinger i den internationale  
nonprofitorganisation Rotary Interna-  
tional, henholdsvis Køge Nord og Lviv

i Ukraine, var vigtige samarbejdspart-  
nere i projektet. Blandt andet i forhold  
til fundraising og i sikringen af, at ge-  
neratorerne endte de steder i Ukra-  
ine, hvor de gør mest gavn for flest  
ukrainere.

### Tak til

Projektet blev til takket være donatio-  
ner fra blandt andet Rambøll Fonden  
/ Rambøll Foundation, Rotary Club og  
andre fonde samt et kæmpe engage-  
ment hos blandt andre Rambøll, Køge  
Nord Rotary Klub og Rotary Club Lviv  
International, Andersen & Heegaard

A/S, evic consult, Coromatic A/S,  
Cubic Group ApS, J. Jensen A/S,  
LE34, Herfølge Kleinsmedie A/S, Delfi  
Technologies A/S og Dansk Miljø- &  
Energistyring A/S. Medarbejdere i ATP  
Ejendomme har via en indsamling  
også doneret penge til projektet. 

# 06

## TAL 2022

VI PRÆSENTERER REGNSKABET FOR 2022, HERUNDER PÅTEGNINGER,  
RESULTATOPGØRELSE, BALANCE, EGENKAPITAL OG NOTER.





# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar-31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. januar 2023

## Direktion

---

Martin Vang Hansen  
direktør

## Bestyrelse

---

Mikkel Svenstrup  
bestyrelsesformand

---

Kim Jannick Kehlet Johansen  
bestyrelsesmedlem

---

Jørgen Høholt  
bestyrelsesmedlem

ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649  
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. februar 2023

---

Torben Magnus Andersen  
dirigent

# Revisionspåtegninger

## Intern revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2022, 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 2022 samt at resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring, 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændig-

hederne. 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 30. januar 2023

Per Graabæk Ventzel  
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 2022, 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 2022 samt at resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2022 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 revisoreres 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 udledelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-

# Revisionspåtegninger

handlinger, 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 30. januar 2023

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE 16613

Lars Kronow  
statsautoriseret revisor  
MNE 19708

# Resultatopgørelse

| Note  | 2022       | Mio. kr.<br>2021 |
|---|------------|------------------|
| 2 Lejeindtægter                                       | 718        | 810              |
| 4 Driftsomkostninger                                  | -181       | -125             |
| 3 Værdiregulering af investeringsejendomme            | -280       | 595              |
| <b>Resultat af ejendomme</b>                          | <b>257</b> | <b>1.280</b>     |
| Andre driftsindtægter                                 | 60         | 60               |
| 4 Andre driftsomkostninger                            | -33        | -36              |
| 4 Administrationsomkostninger                         | -39        | -37              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                | <b>246</b> | <b>1.266</b>     |
| 5 Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 39         | -                |
| 5 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder         | 66         | 38               |
| 5 Finansielle indtægter                               | 7          | 1                |
| 5 Finansielle omkostninger                            | -14        | -3               |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>344</b> | <b>1.302</b>     |
| Skat  | -          | -3               |
| <b>6 Årets resultat</b>                               | <b>344</b> | <b>1.300</b>     |

# Balance pr. 31 december

| Note             |  | 2022          | Mio. kr.<br>2021 |
|------------------|--|---------------|------------------|
|                  | <b>AKTIVER</b>                               |               |                  |
|                  | <b>Anlægsaktiver</b>                         |               |                  |
|                  | <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            |               |                  |
|                  | Immaterielle anlægsaktiver                   | 7             | 4                |
| <b>3</b>         | <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>7</b>      | <b>4</b>         |
|                  | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |               |                  |
|                  | Investeringsejendomme                        | 16.636        | 15.424           |
|                  | Periodiserede lejerabatter                   | 108           | 95               |
|                  | Domicilejendomme                             | 60            | 60               |
|                  | Driftsmidler                                 | 1             | 2                |
| <b>3</b>         | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>16.805</b> | <b>15.582</b>    |
|                  | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |               |                  |
| <b>7, 14, 15</b> | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 261           | 2.690            |
|                  | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 830           | 683              |
|                  | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>1.091</b>  | <b>3.372</b>     |
|                  | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>17.902</b> | <b>18.958</b>    |
|                  | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |               |                  |
|                  | <b>Tilgodehavender</b>                       |               |                  |
|                  | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3             | -                |
|                  | Afledte finansielle instrumenter             | 39            | -                |
|                  | Andre tilgodehavender                        | 33            | 40               |
|                  | Periodeafgrænsningsposter (aktiver)          | 4             | 34               |
|                  | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>78</b>     | <b>74</b>        |
|                  | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>48</b>     | <b>73</b>        |
|                  | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>126</b>    | <b>147</b>       |
|                  | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>18.028</b> | <b>19.105</b>    |

# Balance pr. 31 december

| Note  | 2022          | Mio. kr.<br>2021 |
|---|---------------|------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                 |               |                  |
| <b>Egenkapital</b>                              |               |                  |
| Aktiekapital                                    | 2.296         | 2.296            |
| Reserve for opskrivninger                       | 26            | 25               |
| Overført overskud                               | 13.211        | 15.343           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                        | <b>15.533</b> | <b>17.664</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   |               |                  |
| Hensættelse til udskudt skat                    | -             | 72               |
| <b>10 Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>-</b>      | <b>72</b>        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |               |                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          |               |                  |
| <b>12</b> Deposita                              | 89            | 67               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder               | 2.152         | 1.130            |
| <b>11 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.241</b>  | <b>1.197</b>     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          |               |                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder (kort)        | -             | -                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        | 29            | 39               |
| <b>12</b> Deposita                              | 104           | 78               |
| Skyldig selskabsskat                            | 72            | -                |
| Anden gæld                                      | 36            | 39               |
| <b>13</b> Periodeafgrænsningsposter (passiver)  | 12            | 15               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>    | <b>254</b>    | <b>172</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                 | <b>2.494</b>  | <b>1.369</b>     |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                           | <b>18.028</b> | <b>19.105</b>    |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Kategorier af finansielle instrumenter
- 15 Oplysning om dagsværdi
- 16 Finansielle risici
- 17 Eventualforpligtelser
- 18 Nærtstående parter
- 19 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning



# Egenkapitalopgørelse

|                                      | Aktie-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivninger | Overført<br>overskud | Foreslået<br>udbytte | I alt         |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| <b>Egenkapital 1. januar 2022</b>    | <b>2.296</b>      | <b>25</b>                    | <b>15.343</b>        | -                    | <b>17.664</b> |
| Årets resultat                       | -                 | -                            | 344                  | -                    | 344           |
| Årets opskrivning                    | -                 | 1                            | -                    | -                    | 1             |
| Udloddet udbytte i regnskabsåret     | -                 | -                            | -2.475               | -                    | -2.475        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>2.296</b>      | <b>26</b>                    | <b>13.211</b>        | -                    | <b>15.533</b> |

|  | Aktie-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivninger | Overført<br>overskud | Foreslået<br>udbytte | I alt         |
|--|-------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| <b>Egenkapital 1. januar 2021</b>      | <b>2.296</b>      |                              | <b>14.060</b>        | <b>2.000</b>         | <b>18.356</b> |
| 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        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b>   | <b>2.296</b>      | <b>25</b>                    | <b>15.343</b>        | -                    | <b>17.664</b> |

Aktiekapitalen består af 2.296.020 aktier à 10 t. kr.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2022 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 2021, bortset fra nedenstående.

Med virkning fra den 1. januar 2022 er skatter og afgifter der opkræves hos lejerne indregnet i balancen tillige med lejers betaling. I tidligere år er skatter og afgifter ført i resultatopgørelsen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2021. Tilpasningen har resulteret i, at Lejeindtægter og Udgifter vedrørende lejemål i sammenligningstallene er reduceret med 76 mio. kr. Resultat- og egenkapitaleffekten af tilpasningen er 0 kr.

Med virkning fra den 1. januar 2022 er den del af administrationsomkostningerne, der kan henføres til enten drift af egne ejendomme eller administration af ejendomme, allokert til henholdsvis Driftsomkostninger og Andre driftsomkostninger. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2021. Tilpasningen har resulteret i, at administrationsomkostninger i sammenligningstallene er

reduceret med 96 mio. kr. Resultat- og egenkapitaleffekten af tilpasningen er 0 kr.

## 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

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 uopsigelsesperioden 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.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af Selskabets ejendomme, herunder henførbare personaleomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter administrationsindtægter og managementindtægter fra ejendomsselskaber i ATP Koncernen og fra en række ejendomsselskaber, som er ejet af ATP sammen med andre pensionskasser.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder henførbare administrations- og personaleomkostninger vedrørende ejendomme, 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, herunder personaleomkostninger som ikke er

henførbare til Driftsomkostninger eller Andre driftsomkostninger. 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 2022 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.....3-7 år

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, som Selskabet besidder for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsjendom, opdeles forholdsmæssigt på de to ejendomstyper efter m<sup>2</sup>.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsjendomme 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 aptering 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 ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

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 investeringsjendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsjendom" 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.

### Domicilejendomme

Domicilejendomme er ejendomme, som Selskabet selv benytter til administration. Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsjendom, opdeles forholdsmæssigt på de to ejendomstyper efter m<sup>2</sup>.

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 investeringsjendomme.

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.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Driftsmateriel og inventar

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

IT-udstyr .....3 år  
Øvrige driftsmidler og inventar .....3-6 år

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen i henhold til IFRS 9.

Selskabet er karakteriseret ved at være et investerings-selskab og har derfor valgt muligheden i IAS 27 for at indregne investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS 9.

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 Selskabsskatteloven ikke er skattepligtig. Den beregnede udskudte skat oplyses i en note.

### Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### 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 nettorealiseringsværdien.

# 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 ikkeobserverbare markedsinformationer.

# Noter

## Noter

### 2 Lejeindtægter

Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme, som ligger i Danmark.

|   | 2022       | Mio. kr.<br>2021 |
|---|------------|------------------|
| <b>3 Immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |            |                  |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>                 |            |                  |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar                     | 17         | 15               |
| Årets tilgang                                     | 4          | 2                |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>           | <b>21</b>  | <b>17</b>        |
| Ned- og afskrivninger pr. 1. januar               | -13        | -11              |
| Årets afskrivninger                               | -1         | -2               |
| <b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>     | <b>-14</b> | <b>-13</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>     | <b>7</b>   | <b>4</b>         |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>           | <b>7</b>   | <b>4</b>         |

Afskrives over 3-7 år.

# Noter

|  | 2022          | Mio. kr.<br>2021 |
|--|---------------|------------------|
| <b>3 fortsat</b>   |               |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                            |               |                  |
| <b>Investeringsejendomme</b>                               |               |                  |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar                              | 13.145        | 15.995           |
| Årets tilgang  | 1.486         | 353              |
| Årets afgang   | -             | -3.203           |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>                    | <b>14.631</b> | <b>13.145</b>    |
| <b>Opskrivninger</b>                                       |               |                  |
| Opskrivninger pr. 1. januar                                | 2.727         | 2.671            |
| Årets opskrivninger  | 629           | 2.068            |
| Tilbageførte opskrivninger som følge af værdireguleringer  | -780          | -1.293           |
| Tilbageførte opskrivninger som følge af salg               | -             | -719             |
| <b>Opskrivninger pr. 31. december</b>                      | <b>2.576</b>  | <b>2.727</b>     |
| <b>Nedskrivninger</b>                                      |               |                  |
| Nedskrivninger pr. 1. januar                               | -447          | -275             |
| Årets nedskrivninger                                       | -355          | -180             |
| Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdireguleringer | 231           | -                |
| Tilbageførte nedskrivninger som følge af salg              | -             | 8                |
| <b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>                     | <b>-571</b>   | <b>-447</b>      |
| <b>Værdiregulering pr. 31. december</b>                    | <b>2.005</b>  | <b>2.279</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>              | <b>16.636</b> | <b>15.424</b>    |



# Noter

## 3 fortsat

Porteføljen fordeler sig på følgende typer:

| Type                | Antal ejendomme |           | Pct. af antal ejendomme |                 | Markedsværdi, mio. kr. | Pct. af samlet markedsværdi |
|---------------------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------|
|                     | 2022            | 2021      | 2022                    | 2021            | 2022                   | 2022                        |
| Kontor              | 46              | 42        | 51 pct.                 | 48 pct.         | 12.704                 | 76 pct.                     |
| Hotel               | 3               | 2         | 3 pct.                  | 2 pct.          | 2.199                  | 13 pct.                     |
| Detail              | 37              | 37        | 41 pct.                 | 42 pct.         | 1.581                  | 9 pct.                      |
| Udviklingsprojekter | 2               | 4         | 2 pct.                  | 5 pct.          | 246                    | 1 pct.                      |
| Øvrige              | 3               | 3         | 3 pct.                  | 3 pct.          | 74                     | 0 pct.                      |
| <b>Hovedtotal</b>   | <b>91</b>       | <b>88</b> | <b>100 pct.</b>         | <b>100 pct.</b> | <b>16.804</b>          | <b>100 pct.</b>             |

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

| Type         | Antal ejendomme |           | Antal m <sup>2</sup> |                | Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | Laveste afkastprocent |
|--------------|-----------------|-----------|----------------------|----------------|------------------------------------|-----------------------|
|              | 2022            | 2021      | 2022                 | 2021           | 2022                               | 2022                  |
| Kontor       | 46              | 42        | 449.162              | 421.501        | 4,36 pct.                          | 3,61 pct.             |
| Hotel        | 3               | 2         | 76.641               | 71.924         | 4,94 pct.                          | 4,75 pct.             |
| Detail       | 37              | 37        | 70.545               | 70.545         | 5,95 pct.                          | 4,63 pct.             |
| Øvrige       | 3               | 3         | 19.117               | 19.117         | 6,11 pct.                          | 5,50 pct.             |
| <b>Total</b> | <b>89</b>       | <b>84</b> | <b>615.465</b>       | <b>583.087</b> | <b>4,60 pct.</b>                   | <b>3,90 pct.</b>      |

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 <sup>2</sup> |        |
|--------|------------------------|--------|--|------|---------------------------------|--------|
|        | 2022                   | 2021   | 2022                                     | 2021 | 2022                            | 2021   |
| Kontor | 12.704                 | 11.522 | 689                                      | 656  | 28.284                          | 27.336 |
| Hotel  | 2.199                  | 2.038  | 106                                      | 103  | 28.692                          | 28.341 |
| Detail | 1.581                  | 1.493  | 64                                       | 62   | 22.411                          | 21.159 |
| Øvrige | 74                     | 68     | 3  | 3    | 3.871                           | 3.550  |

|   |        |        |     |     |        |        |
|---|--------|--------|-----|-----|--------|--------|
| Hele porteføljen eksklusive udviklingsejendomme | 16.558 | 15.121 | 854 | 816 | 26.903 | 25.933 |
|---|--------|--------|-----|-----|--------|--------|

I 2022 udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav for hotel-segmentet 4,94 pct., kontor-segmentet 4,36 pct., detail-segmentet 5,95 pct. og det øvrige segment 6,11 pct.

# Noter

|   | 2022       | Mio. kr.<br>2021 |
|---|------------|------------------|
| <b>3 fortsat</b>                              |            |                  |
| <b>Periodiserede lejerabatter</b>             |            |                  |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar                 | 95         | -                |
| Årets tilgang                                 | 13         | 95               |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>       | <b>108</b> | <b>95</b>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b> | <b>108</b> | <b>95</b>        |

Dagsværdien af investeringsejendommene er indregnet som 16.636 mio. kr. pr. 31. december 2022 under investeringsejendomme og yderligere aktiverede lejerabatter på 108 mio. kr. som er indregnet under periodiserede lejerabatter, hvorved den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er 16.744 mio. kr.

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| <b>Domicilejendomme</b>                       |           |           |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar                 | 41        | 40        |
| Årets tilgang                                 | -         | 1         |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>       | <b>41</b> | <b>41</b> |
| <b>Opskrivninger</b>                          |           |           |
| Opskrivninger pr. 1. januar                   | 25        | 17        |
| Årets opskrivninger                           | 1         | 8         |
| <b>Opskrivninger pr. 31. december</b>         | <b>26</b> | <b>25</b> |
| <b>Af- og nedskrivninger</b>                  |           |           |
| Ned- og afskrivninger pr. 1. januar           | -6        | -6        |
| Årets afskrivninger                           | -1        | -1        |
| <b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b> | <b>-7</b> | <b>-6</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b> | <b>60</b> | <b>60</b> |

Afskrives over 50 år.

# Noter

|   | 2022      | Mio. kr.<br>2021 |
|---|-----------|------------------|
| <b>3 forsat</b>                               |           |                  |
| <b>Driftsmidler</b>                           |           |                  |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar                 | 4         | 7                |
| Årets tilgang                                 | 1         | -                |
| Årets afgang                                  | -         | -3               |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>       | <b>5</b>  | <b>4</b>         |
| Ned- og afskrivninger pr. 1. januar           | -3        | -4               |
| Årets afskrivninger                           | -1        | -1               |
| Tilbageførte afskrivninger som følge af salg  | 1         | 1                |
| <b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b> | <b>-4</b> | <b>-3</b>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b> | <b>1</b>  | <b>2</b>         |

Afskrives over 3-6 år.

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

# Noter

|  | 2022       | Mio. kr.<br>2021 |
|--|------------|------------------|
| <b>4 Personale- og administrationsomkostninger</b>   |            |                  |
| Posterne Driftsomkostninger, Andre driftsomkostninger og Administrationsomkostninger indeholder personaleomkostninger, der tilsammen sammensætter sig således:                         |            |                  |
| Lønninger og vederlag  | 91         | 88               |
| Pensionsbidrag   | 15         | 15               |
| Udgifter til social sikring  | 1          | 1                |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>   | <b>106</b> | <b>104</b>       |
| Vederlag til bestyrelse og direktion   | 4,7        | 4,8              |
| Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag, men er aflønnet af moder-selskabet ATP. ATP Ejendomme A/S betaler et management fee herfor, som er indeholdt i de ovenfor specificerede. |            |                  |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere  | 121        | 119              |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:   |            |                  |
| Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet   | 0,2        | 0,1              |
| Honorar for anden rådgivning   | 0,1        | 0,2              |
| Der har i løbet af året ikke været omkostninger til Selskabets generalforsamlingsvalgte revisor udover de ovenfor specificerede.   |            |                  |
| <b>5 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>  |            |                  |
| <b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>   |            |                  |
| Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter  | 39         | -                |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder  | 66         | 38               |
| <b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>   |            |                  |
| Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder   | 6          | 1                |
| Finansielle indtægter  | 1          | -                |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>7</b>   | <b>1</b>         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder  | -13        | -2               |
| Finansielle omkostninger   | -1         | -1               |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>-14</b> | <b>-3</b>        |
| <b>6 Forslag til resultatdisponering</b>   |            |                  |
| Overført overskud  | 344        | 1.300            |
| Fordelt resultat i alt   | <b>344</b> | <b>1.300</b>     |

# Noter

|   | 2022       | Mio. kr.<br>2021 |
|---|------------|------------------|
| <b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |            |                  |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar                     | 2.442      | 199              |
| Årets tilgang                                     | -          | 2.470            |
| Årets afgang                                      | -2.495     | -227             |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>           | <b>-53</b> | <b>2.442</b>     |
| Regulering pr. 1. januar                          | 248        | 210              |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder       | 66         | 38               |
| <b>Regulering pr. 31. december</b>                | <b>314</b> | <b>248</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>     | <b>261</b> | <b>2.690</b>     |

Årets afgang i 2022 vedrører salgene af Nesa Allé nr. 1 P/S og Nesa Allé nr. 1 Komplementar ApS (Ørstedes domicilejendom), som blev gennemført i årets første kvartal.

| Selskabets navn                             | Hjemsted  | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|---|-----------|-----------|-------------|----------|
| Ejendomsselskabet<br>Hannemanns Allé 30 P/S | København | 100 pct.  | 261         | 46       |

## 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           | -72      | 69        |
| Årets regulering                     | 72       | 3         |
| <b>Udskudt skat pr. 31. december</b> | <b>0</b> | <b>72</b> |
| Udskudt skat vedrører:               |          |           |
| Materielle anlægsaktiver             | -        | 72        |
| <b>Udskudt skat pr. 31. december</b> | <b>-</b> | <b>72</b> |

# Noter

|   | 2022         | Mio. kr.<br>2021 |
|---|--------------|------------------|
| <b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |              |                  |
| <b>Deposita</b>   |              |                  |
| Efter 5 år  | 53           | 40               |
| Mellem 1 og 5 år  | 36           | 27               |
| Langfristet del   | 89           | 67               |
| Inden for 1 år  | 104          | 78               |
| <b>Gæld i alt</b>   | <b>194</b>   | <b>146</b>       |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>  |              |                  |
| Efter 5 år  | 2.152        | 1.130            |
| Mellem 1 og 5 år  | -            | -                |
| Langfristet del   | 2.152        | 1.130            |
| Inden for 1 år  | -            | -                |
| <b>Gæld i alt</b>   | <b>2.152</b> | <b>1.130</b>     |
| <b>12 Deposita</b>  |              |                  |
| Deposita indbetalt af kunder  | 194          | 146              |
| <b>13 Periodeafgrænsningsposter</b>   |              |                  |
| Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år. |              |                  |

# Noter

|  | 2022         | Mio. kr.<br>2021 |
|--|--------------|------------------|
| <b>14 Kategorier af finansielle instrumenter</b>   |              |                  |
| I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori, som de indregnes i på balancen. |              |                  |
| Afledte finansielle instrumenter   | 39           | -                |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 261          | 2.690            |
| <b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>  | <b>300</b>   | <b>2.690</b>     |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder   | 833          | 683              |
| Andre tilgodehavender  | 33           | 40               |
| Periodeafgrænsningsposter  | 4            | 34               |
| Likvide beholdninger   | 48           | 73               |
| <b>Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris</b>  | <b>917</b>   | <b>830</b>       |
| Deposita   | 194          | 146              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder  | 2.152        | 1.130            |
| Periodeafgrænsningsposter  | 12           | 15               |
| Leverandørgæld og anden gæld   | 65           | 78               |
| <b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>  | <b>2.422</b> | <b>1.369</b>     |

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

# Noter

Mio. kr.

## 15 Oplysning om dagsværdi

|  | Noterede priser<br>Niveau 1 |          | Observerbare input<br>Niveau 2 |              | Ikke observerbare input<br>Niveau 3 |               |
|--|-----------------------------|----------|--------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------|
|  | 2022                        | 2021     | 2022                           | 2021         | 2022                                | 2021          |
| <b>Aktiver</b>                           |                             |          |                                |              |                                     |               |
| Afledte finansielle instrumenter         | -                           | -        | -                              | -            | 39                                  | -             |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -                           | -        | -                              | 2.475        | 261                                 | 215           |
| Investeringsejendomme                    | -                           | -        | 972                            | -            | 15.664                              | 15.424        |
| Domicilejendomme                         | -                           | -        | -                              | -            | 60                                  | 60            |
| <b>I alt</b>                             | <b>-</b>                    | <b>-</b> | <b>972</b>                     | <b>2.475</b> | <b>15.984</b>                       | <b>15.699</b> |

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:

|  | Afledte finansielle instrumenter |          | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |              | Investerings-ejendomme |               | Domicilejendomme |           |
|--|----------------------------------|----------|--|--------------|------------------------|---------------|------------------|-----------|
|  | 2022                             | 2021     | 2022                                     | 2021         | 2022                   | 2021          | 2022             | 2021      |
| Balance pr. 1. januar  | -                                | -        | 2.690                                    | 409          | 15.424                 | 18.390        | 60               | 52        |
| Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen                    | 39                               | -        | 66                                       | 38           | -280                   | 595           | -1               | -         |
| Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen | -                                | -        | -  | -            | -                      | -             | 1                | 8         |
| Køb/kapitalindskud   | -                                | -        | -  | 2.470        | 1.486                  | 353           | -                | -         |
| Salg/modtaget udbytte  | -                                | -        | -2.495                                   | -227         | 5                      | -3.913        | -                | 0         |
| <b>I alt</b>   | <b>39</b>                        | <b>-</b> | <b>261</b>                               | <b>2.690</b> | <b>16.636</b>          | <b>15.424</b> | <b>60</b>        | <b>60</b> |
| Tab/gevinst på aktiver i behold  | 39                               | -        | 46                                       | 35           | -280                   | 653           | -                | -         |

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



# Noter

## 15 fortsat

### Fastsættelse af dagsværdien

|  | Dagsværdi hierarki | Anvendt værdiansættelsesmetode  | Anvendte observerbare/uobserverbare input | Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input  |
|--|--------------------|---|---|---|
| Afledte finansielle instrumenter         | 3                  | Afkastbaseret model   | Afkastkrav: 4,150 pct.                    | En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,05 pct-point (5bp) vil reducere dagsværdien af det afledte finansielle instrument med 20 mio. kr.          |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3                  | Afkastbaseret model   | Afkastkrav: 4,375 pct.-5,750 pct.         | En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct-point (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 37 mio. kr. (2021: 169 mio. kr.)  |
| Investeringsejendomme                    | 3                  | Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse | Afkastkrav: 3,610 pct.-8,100 pct.         | En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct-point (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 854 mio. kr. (2021: 816 mio. kr.) |

# 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.

Der gennemføres almindelige ejendomsudviklingsaktiviteter, som ikke vurderes at have en 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 betalings- evne 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 2022 | Ultimo 2021 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 0-1 år .....        | 39 pct.     | 33 pct.     |
| 1-2 år .....        | 11 pct.     | 7 pct.      |
| 2-3 år .....        | 13 pct.     | 10 pct.     |
| 3-4 år .....        | 5 pct.      | 12 pct.     |
| 4-5 år .....        | 4 pct.      | 4 pct.      |
| >5 år .....         | 28 pct.     | 36 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 4 år og 9 måneder, hvilket er en stigning i forhold til 2021 (3 år og 9 måneder).

De ti største kunders andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 40 pct. Boniteten af disse kunder vurderes som særdeles god.

# Noter

## 16 Finansielle risici, forsat

Kundernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2022 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

| Branche                                  | Årsleje mio. kr. | Pct.     |
|--|------------------|----------|
| Offentlig administration og forvaltning  | 189.628.171      | 28 pct.  |
| Handelsvirksomhed, engros og detail      | 109.987.896      | 16 pct.  |
| Hotel og restauration                    | 97.708.041       | 14 pct.  |
| Øvr. liberale erhverv og tjenesteydelser | 82.718.443       | 12 pct.  |
| Pengeinstitut, finans og forsikring      | 59.813.786       | 9 pct.   |
| IT, information og kommunikation         | 49.837.954       | 7 pct.   |
| Advokat                                  | 33.989.567       | 5 pct.   |
| Andet                                    | 16.899.444       | 2 pct.   |
| Prod./fremst., forsyning, bygge og anlæg | 15.396.600       | 2 pct.   |
| Transport og godshåndtering              | 10.694.931       | 2 pct.   |
| Undervisning                             | 7.662.220        | 1 pct.   |
| Sundhedsvæsen                            | 7.420.001        | 1 pct.   |
| I alt                                    | 681.757.054      | 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.

### Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Tages der ikke højde for sikkerheder, udgør den maksimale kreditrisiko 918 mio. kr.

### Forfaldsanalyse

Anden gæld, periodeafgrænsningsposter, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år med undtagelse af den langfristede del af modtagne deposita på 89 mio.kr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 2.152 mio. kr. Modtagne deposita forfalder, når de pågældende lejemål opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde i 2052.

# Noter

## 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.

Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder:

|  | 2022 | Mio. kr.<br>2021 |
|--|------|------------------|
|  | 481  | 529              |
|  | 388  | 535              |

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.

## 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. Der er ingen transaktioner med bestyrelse og direktion, ud over vederlag til direktionen, se note 4.

| Mio. kr.   | Lejeind-<br>tægter | Manage-<br>ment fee | Adm. om-<br>kostninger | Renteind-<br>tægter og<br>-udgifter | Tilgode-<br>haven-<br>der | Gæld     |
|--|--------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------|
| <b>Tilknyttede virksomheder</b>  |                    |                     |                        |                                     |                           |          |
| Arbejdsmarkedets<br>Tillægspension (ATP)                                 | -                  | 27,2                | 3,9                    | -13,3                               | -                         | -2.151,6 |
| Egne dattervirksomheder  | -                  | 2,6                 | -                      | 6,4                                 | 832,7                     | -        |
| Dattervirksomheder til<br>Arbejdsmarkedets<br>Tillægspension (ATP)       | 0,8                | 1,1                 | -                      | -                                   | -                         | -        |
| Associerede virksomheder<br>til Arbejdsmarkedets<br>Tillægspension (ATP) | -                  | 12,6                | -                      | -                                   | -                         | -        |

### Bestemmende indflydelse (ejer 100 pct.)

Arbejdsmarkedets  
Tillægspension (ATP)  
Kongens Vænge 8  
3400 Hillerød

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

## 19 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2022, der har indflydelse på Selskabets økonomiske stilling.

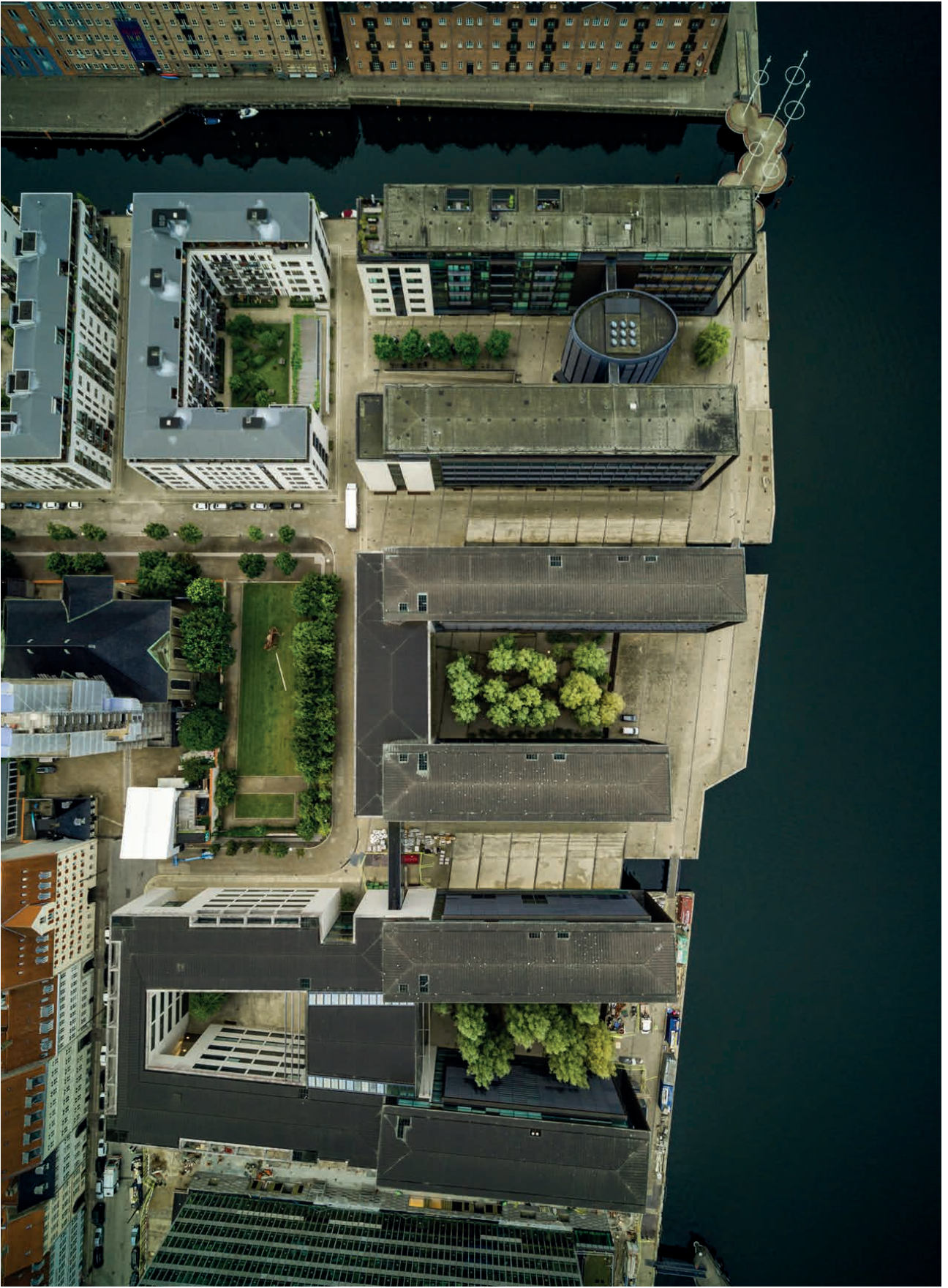


Fra 2025 vil 21Ø byde på boliger, kontorer og caféliv på Vibenshus Runddel i København.

# Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S

| Type                   | Adresse                                | By            | Antal m <sup>2</sup> |
|------------------------|--|---------------|----------------------|
| Bolig                  | Hannemanns Allé 44 A-H                 | København S   | 14.584               |
| Detailhandel           | Broen 2                                | Nykøbing M    | 1.170                |
|                        | Byskovvej 40                           | Slagelse      | 1.200                |
|                        | Christian X's Vej 2A                   | Haderslev     | 1.030                |
|                        | Erantisvej 48                          | Næstved       | 1.172                |
|                        | Greve Centervej 100                    | Greve         | 1.200                |
|                        | Grønløkkevej 22A                       | Odense C      | 1.023                |
|                        | Holstebrovej 33                        | Herning       | 1.085                |
|                        | Homebyvej 50+52A                       | Hornbæk       | 1.030                |
|                        | Jyllingecentret 1B                     | Jyllinge      | 1.040                |
|                        | Kongens Nytorv 20-22                   | København K   | 1.995                |
|                        | Kongevej 5                             | Tønder        | 1.513                |
|                        | Lucernevej 79                          | Randers NV    | 1.035                |
|                        | Lægårdsvej 144                         | Holstebro     | 1.250                |
|                        | Niels Lambertsens Vej 6                | Esbjerg Ø     | 1.051                |
|                        | Nordbyvej 4                            | Viby J        | 1.030                |
|                        | Nordens Alle 1                         | Sæby          | 1.200                |
|                        | Nordre Fasanvej 176                    | Frederiksberg | 1.157                |
|                        | Nyløkke 3                              | Aabenraa      | 1.030                |
|                        | Nørregade 35                           | Frederiksværk | 1.200                |
|                        | Nørrevænget 74                         | Silkeborg     | 1.060                |
|                        | Pandoravej 1                           | Aalborg SØ    | 1.084                |
|                        | Passagen 70                            | Aabybro       | 1.112                |
|                        | Roskildevej 201                        | Holbæk        | 1.030                |
|                        | Rådmands Boulevard 45                  | Randers C     | 998                  |
|                        | Skansevej 4                            | Hillerød      | 1.056                |
|                        | Skovvej 28                             | Korsør        | 1.041                |
|                        | Skovvejen 46                           | Slagelse      | 1.000                |
|                        | Skt. Clemens Torv 10                   | Aarhus C      | 11.203               |
|                        | Smedelundsgade 21                      | Holbæk        | 1.300                |
|                        | St. Kongensgade 10-12                  | København K   | 1.289                |
|                        | Trompetvej 61                          | Næstved       | 1.100                |
|                        | Trylleskov Allé 5                      | Solrød Strand | 1.078                |
|                        | Vestergade 41 m.fl.                    | Odense C      | 6.206                |
| Vestre Boulevard 3     | Grindsted                              | 2.537         |                      |
| Ørestads Boulevard 122 | København S                            | 601           |                      |
| Østre Stationsvej 27   | Odense C                               | 13.157        |                      |
| Ålborgvej 84           | Hjørring                               | 1.251         |                      |
| Åboulevarden 35        | Aarhus C                               | 632           |                      |
| Udviklingsprojekt      | Jagtvej 171                            | København Ø   | 18.176               |
|                        | Granskoven 4-10                        | Glostrup      | 17.899               |
|                        | Ørestads Boulevard 126                 | København S   | 16.929               |
| Hotel & Service        | Falkoner Allé 9                        | Frederiksberg | 38.502               |
|                        | Torvegade 2/Strandgade 7               | København K   | 33.422               |
|                        | Frederiksborggade 18/Nørre Voldgade 19 | København K   | 4.717                |
|                        | Ørestads Boulevard 124                 | København S   | 6.162                |

| Type                   | Adresse                                  | By                 | Antal m <sup>2</sup> |
|------------------------|--|--------------------|----------------------|
| Kontor                 | A. C. Meyers Vænge 9                     | København SV       | 15.731               |
|                        | Adelgade 12                              | 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                          | København NV       | 26.219               |
|                        | Bredgade 6/St. Strandstræde 9            | København K        | 6.291                |
|                        | Bryggervangen 55                         | København Ø        | 8.205                |
|                        | Constantin Hansens Gade 25               | København V        | 3.313                |
|                        | 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                |
|                        | Fadet 4, m.fl.                           | København V        | 18.196               |
|                        | Frederiksborggade 15/Nørre Voldgade 17   | København K        | 11.054               |
|                        | Gammel Køge Landevej 1-3                 | Valby              | 21.004               |
|                        | Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-3        | København K        | 9.974                |
|                        | Gothersgade 49                           | 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                |
|                        | Helsingørgade 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                          | 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                    | København Ø        | 14.730               |
|                        | Langelinie Alle 31-35                    | København Ø        | 15.861               |
|                        | Langelinie Allé 47                       | København Ø        | 19.500               |
|                        | Nicolai Eigtvedsgade 22-26, 32 og 38     | København K        | 21.585               |
|                        | Nyropsgade 37                            | København V        | 4.732                |
|                        | Strandgade 3                             | København K        | 46.102               |
|                        | Rosenørns Allé 1                         | Frederiksberg C    | 2.953                |
|                        | Sydvestvej 98-104                        | Glostrup           | 18.492               |
|                        | 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 3                         | Aarhus C           | 5.441                |
|                        | Værkmestergade 5                         | Aarhus C           | 4.958                |
|                        | Åboulevarden 15-17                       | Aarhus C           | 3.400                |
|                        | Parkeringshus                            | Hannemanns Allé 46 | København S          |
| Langelinie Alle 23 B   |  | København Ø        | 3.666                |
| St. Gråbrødrestræde 12 |  | Odense C           | 4.310                |
| Østre Stationsvej 27   |  | Odense C           | 11.141               |



Christiansbro set fra oven.



## Produktion

**Redaktion:** ESG, Kommunikation & Marketing og Økonomi,  
ATP Ejendomme

**Design:** Kommunikation & Marketing, ATP Ejendomme

**Foto:** ATP Ejendomme, Coor, Frandsen Foto,  
Jonathan Grevsen, Rune Johansen,  
Scandic Hotels Group, Thomas Rockall Muus og  
Thomas Tolstrup

**Visualisering:** Carlsberg Byen P/S, C. F. Møller Architects,  
Dissing+Weitling og Juul Frost Arkitekter

## 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



atp ejendomme =

ATP EJENDOMME A/S | GOTHERSGADE 49, 1123 KØBENHAVN K | CVR-NUMMER: 17261649  
+45 33 36 61 61 | ATPE@ATP-EJENDOMME.DK | WWW.ATP-EJENDOMME.DK

Byggeplads, Carl Bro Haven, november 2022.