

# ATP REP I Årsrapport 2015



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 3. februar 2016

ATP Real Estate Partners I K/S  
Gothersgade 49, 1. th.  
1123 København K

CVR-nr: 29 84 21 24

Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 – 31. december 2015  
(10. regnskabsår)

Jørgen Søndergaard, Dirigent



## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal	4
--------------------	---

### Ledelsens beretning for 2015

Ledelsens beretning for 2015	5
------------------------------	---

### Påtegning og erklæringer

Ledelsespåtegning	9
Intern revisions erklæringer	10
Den uafhængige revisors erklæringer	11

### Årsrapport

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18
Porteføljeoversigt	21

# Selskabsoplysninger

ATP Real Estate Partners I K/S (ATP REP I)  
Gothersgade 49, 1th.  
1123 København K

Telefon: 33 36 61 61  
Telefax: 33 36 61 62

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

CVR-nr.: 29 84 21 24  
Stiftet: 25. august 2006  
Hjemsted: Københavns kommune

## Bestyrelse

Henrik Gade Jepsen (formand)  
Bo Foged  
Fredrik Martinsson

## Direktion

Michael Nielsen

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
CVR-nr. 33 96 35 56

## Ejerforhold

Direkte ejer ATP 99,984% af selskabet. Herudover ejer ATP 100% af Komplementaren, som igen ejer 0,016% af selskabet.

## Komplementar

ATP Real Estate GP ApS

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 3. februar 2016

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af investeringsvirksomhed	448,6	389,7	387,2	217,2	439,8
Resultat af ordinær primær drift	442,9	382,0	382,5	211,0	433,0
Resultat af finansielle poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Årets resultat	442,7	382,0	382,5	211,0	433,1
<b>Balance:</b>					
Balancesum	4.845,8	4.936,6	4.671,7	5.286,6	4.861,9
Egenkapital	4.840,9	4.855,4	4.662,5	5.247,3	4.729,3
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	453,9	191,1	934,3	-274,3	-1.572,8
Finansieringsaktivitet	-457,2	-189,1	-967,3	306,9	1.559,6
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitlig antal heltidsansatte medarbejdere samlet for ATP Real Estate Partners I K/S og ATP Real Estate Partners II K/S.					
	0	0	7	7	8
<b>Nøgletal i % siden etablering:</b>					
Total Value to Paid In	1,18x	1,12x	1,07x	1,01x	0,98x
Distributed to Paid In	0,5x	0,42x	0,37x	0,20x	0,14x
IRR	3,92%	3,10%	2,10%	0,51%	-1,03%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.



# Ledelsens beretning for 2015

## Højdepunkter for året

- Årets resultat blev 443 mio. kr. svarende til et afkast på 9,3%.
- Det positive afkast kan generelt henføres til udviklingen i næsten alle de underliggende ejendomsfonde – både i Europa og i USA.
- I årets løb har investorerne indskudt 138 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 7.060 mio. kr., svarende til 94,1% af det samlede investeringstilsagn.
- Selskabet tilbagebetalte i året 595 mio. kr. til investorerne og har herefter i alt udloddet 3.511 mio. kr., hvilket svarer til 49,7% af de foretagne indskud.
- I årets løb er der til porteføljefondene indbetalt i alt 140 mio. kr. af de afgivne investeringstilsagn. Ejendomsfondene har i årets løb udbetalt i alt 1.004 mio. kr.

## Markedsudvikling

De positive tendenser fra 2014 på ejendomsmarkederne i Europa og USA er fortsat i 2015. Det har medført yderligere interesse for investeringsejendomme med lav risiko og stabile cash flows og som konsekvens heraf også fortsat faldende afkastkrav med stigende prissætning til følge.

Igennem 2015 har den generelle økonomiske udvikling haft positiv udviklingen på ejendomsmarkederne. Interessen for fast ejendom er betydelig i det meste af Europa, hvor de bedste ejendomme er handlet til meget aggressive afkastkrav. Den samlede transaktionsvolumen i Europa er helt tilbage på et normaliseret niveau som før finanskrisen.

I USA har ejendomsmarkederne i 2015 været præget af betydelig transaktionsaktivitet. Fokus har primært været på ejendomme med lav risikoprofil og sikre cash flow. Investorernes søgen efter afkast har dog betydet, at også investeringsejendomme med højere risiko ser øget interesse fra institutionelle investorer. Den samlede transaktionsvolumen i USA svarer til årene før finanskrisen, som var på et højt niveau.

ATP RE er fortsat af den opfattelse, at investeringsresultatet for fast ejendom er afhængigt af lokale forhold. Derfor vurderes 2015 også at være præget af betydelige forskelle imellem Europas økonomier. Ligeledes er det amerikanske ejendomsmarked også fragmenteret med stærkere vækst og positiv udvikling i og omkring metropolerne sammenlignet med mere sekundære ejendomsmarkeder, hvor den generelle økonomiske udvikling er svagere.

## Hovedaktivitet

ATP REP I's formål er at identificere og investere i unoterede ejendomsfonde og joint ventures i Europa og USA. Selskabet kan også yde lån til sådanne ejendomsfonde. Målet er at opbygge en diversificeret portefølje af unoterede ejendomsinvesteringer, som genererer løbende driftsindtægter fra udlejning af ejendomme og kapitalgevinster ved realisation af ejendomme.

Investering via en fond-af-fonde som ATP REP I er meget langsigtet. ATP REP I har afgivet investeringstilsagn til fonde over en periode på 4 år fra 2006 til 2010. Fra tidspunktet for modtagelse af et investeringstilsagn har en såkaldt closed ended fond typisk en periode på 3-5 år til at finde egnede investe-

ringsejendomme. Ejendommene forventes afhændet efter 3-7 års ejerskab. Open ended fonde derimod har ikke nogen defineret ejerskabsperiode. Exit fra disse fonde sker enten ved at investor anmoder om at blive indløst eller ved at handle ejerandele i en privat aftale. Tidsrummet fra ATP REP I's etablering indtil afviklingen af den sidste investering forventes at strække sig over 10-12 år. ATP REP I er knapt 10 år inde i dette forløb.

Under hensyntagen til den fastlagte investeringsstrategi er det selskabets målsætning at opnå et afkast (IRR) på ikke under 10% p.a. over en tidshorisont på 12 år. Tidligere års økonomiske udvikling (perioden 2008-2011) har haft betydelig indflydelse på porteføljens udvikling, og afkastmålet vurderes derfor ikke realistisk at opnå.

Selskabets har pr. 1. januar 2014 ingen ansatte, da alle investeringsbeslutninger og den tilhørende administration fra denne dato varetages af ATP Ejendomme A/S. De tidligere ansættelsesforhold er overført til ATP Ejendomme A/S og denne enhed leverer herefter managementydelser til selskabet og erlægges med et managementhonorar. Overførslen af ansættelsesforhold medfører i øvrigt ikke ændringer til Selskabets aktiviteter. ATP Ejendomme A/S forestår også monitorering af ATP's øvrige investeringer i ejendomsfonde, som udover ATP REP I udgør yderligere 18 investeringer. Den samlede markedsværdi af alle ATP's investeringer i ejendomsfonde er 11,6 mia. kr.

## Investeringsaktivitet

Den grundlæggende investeringsfilosofi har været at opbygge en diversificeret portefølje af ejendomsfonde, der hver især vurderes at have de bedste kvaliteter indenfor den konkrete investeringsstrategi.

Porteføljen i ATP REP I er sammensat af 14 ejendomsfonde med forskellige strategier, der kun i mindre omfang har overlappende investeringsfokus. Diversifikation er geografisk sket mellem Europa og USA. Investeringerne er spredt på forskellige ejendomssegmenter inden for kontor, detailhandel, industri/logistik og boliger. En ejendomsfondsinvestering er fuldt afviklet.

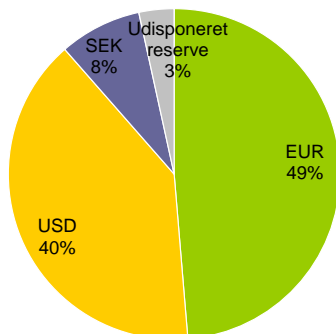
Det har endvidere været strategien at diversificere investeringerne via et antal ejendomsfonde med forskellig risikoprofil. De forskellige risikoprofiler betyder, at er investeret i fonde med lav risiko (core), værdiskabende fonde med moderat risiko (value added) og endelig opportunistiske fonde som de mest risikofyldte investeringer. Core fonde er karakteriseret ved, at ejendommene frembringer et stabilt cash flow fra lejekontrakter med lang varighed og begrænset udlejningsrisiko. Value added fonde tilfører værdi til ejendommene ved at stabilisere og optimere ejendommenes cash flow. Opportunistiske ejendomsfondes formål er ofte at identificere ejendomme eller ejendomsprojekter med større risiko - eksempelvis udviklingsrisiko - og værdiskabelsen er ofte også baseret på anvendelsen af betydelig fremmedfinansiering.

ATP REP I har siden stiftelsen i 2006 afgivet investeringstilsagn til 15 ejendomsfonde, hvorefter det samlede investeringstilsagn udgør 7.222 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 6.823 mio. kr. eller 94,5%. Selskabets investeringsperiode udløb i december måned 2010.

Selskabets investeringstilsagn er afgivet i EUR, USD og SEK.

Figuren nedenfor viser fordelingen af investeringstilsagn efter valuta.

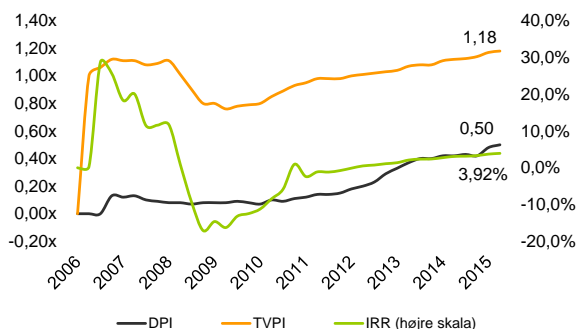
#### Tilsagn fordelt på valuta



I takt med at fondene realiserer deres investeringer gennem frasalg af ejendomme eller foretager refinansieringer returneres kapitalen til ATP REP I, som efterfølgende udlodder overskydende likviditet til sine investorer efter en aftalt udlodningsrækkefølge.

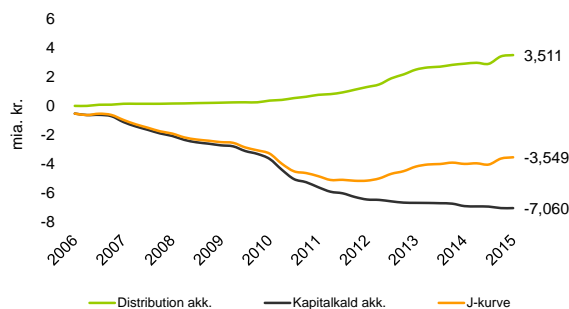
Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal siden selskabets stiftelse.

#### Udvikling i nøgletal siden etablering



Figuren nedenfor med likviditetsmæssig J-kurve illustrerer netto betalingsstrømme over tid beregnet som ATP REP I's udlodninger til investorerne fratrukket ATP REP I's kapitaltræk fra investorerne. J-kurven viser oftest en netto negativ pengestrøm i de første år af en fonds levetid, indtil udlodningerne til investorerne begynder at overstige kapitaltrækkene.

#### Likviditetsmæssig J-kurve



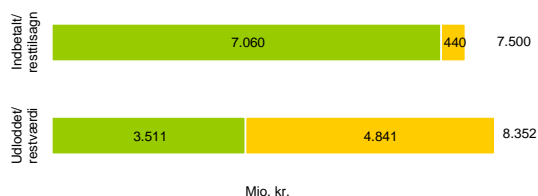
Enkelte af porteføljefondene kan fortsat foretage kapitaltræk i løbet af det kommende år om end i mindre omfang end tidligere. Betydelige udlodninger fra porteføljefondene forventes de kommende år.

#### Investorerne

Investorerne i selskabet består af kommanditisten og komplementaren. Kommanditisten er ATP og komplementaren er ATP Real Estate GP ApS. Investorerne har i alt stillet en investeringsramme på 7.500 mio. kr. til rådighed. Heraf udgør komplementarens andel 1,5 mio. kr. Komplementaren er 100% ejet af ATP.

I takt med at porteføljefondene erhverver ejendomme trækker fondene kapital fra ATP REP I's investeringstilsagn. Til finansiering af disse kapitaltræk anmoder ATP REP I løbende investorerne om at indskyde kapital. Figuren nedenstående illustrerer, hvor stor en andel af investorernes samlede investeringstilsagn der er indbetalt henholdsvis tilbagebetalt.

#### Oversigt over kapitalforhold mellem ATP REP I og investorerne



## Regnskabstal

### Årets resultat

Årets resultat udgør et overskud på 443 mio. kr., som svarer til et afkast på 9,3%. Resultatet er på niveau med det forventede og derfor tilfredsstillende.

Resultatet af investeringsaktiviteten udgør 449 mio. kr. og sammensætter sig hovedsageligt af følgende poster:

- Udbytter og udlodninger på 127 mio. kr.
- Realiserede og urealiserede kursgevinster og værdireguleringer udgør 335 mio. kr.
- Realiserede og urealiserede valutakurspåvirkninger fra investeringer, m.v. udgør -13 mio. kr.

Administrationsomkostninger i forbindelse med selskabets investeringsvirksomhed udgør samlet 6 mio. kr. Administrationsomkostninger udgør primært managementhonorar til ATP Ejendomme A/S.

Managementhonorarer til ejendomsfondenes udbydere og administratorer afholdes som hovedregel af fondene selv og betales således indirekte af fondenes investorer via modregning i fondenes afkast. Management fees til administration af ejendomsfondene udgør typisk 40-75 basispunkter årligt beregnet af ejendommenes værdi.

De interne administrationsomkostninger målt i forhold til afgivne investeringstilsagn på 7.222 mio., svarer på årsbasis til 8 basispoint. Dette skal sammenholdes med en gennemsnitlig markedspris på 67 basispoint i lignende fond-af-fonde<sup>1</sup>.

### Balancen

Selskabets balance er opbygget i takt med, at porteføljen af fonde er udbygget. Aktiverne udgør ultimo året 4.817 mio. kr.

Størstedelen af balancen er kapitalandele i ejendomsfonde og sammensættes af kapitalandele som kvalificeres som associeret virksomhed, andre værdipapirer og kapitalandele samt udlån til porteføljeverksamheder.

Øvrige balanceposter omfatter bl.a. markedsværdien af finansielle kontrakter, som er indgået med henblik på at reducere selskabets valutarisiko. Disse kontrakter indgås med ATP som modpart og markedsværdien medtages som enten tilgodehavende eller gæld hos tilknyttet virksomhed.

Selskabets finansiering sker altoversvejende som egenkapital via indskud fra kommanditist og komplementar.

### Værdiansættelse

Investeringerne foretages i unoterede ejendomsfonde. Der knytter sig derfor en særlig risiko til indregning og måling af dagsværdien af de enkelte investeringer.

Måling af dagsværdierne baseres primært på ejendomsfondenes egne dagsværdiansættelser. Målingen sker gennem anvendelse af en værdiansættelsesmodel, der opgør markedsværdien af egenkapitalen, hvor markedsværdien af de underliggende ejendomme løbende afspejles. Markedsværdien af ejendommene fastsættes oftest på basis af vurderinger fra eksperter mæglere og valuarer. Herudover foretager fondenes managere løbende en intern værdiansættelse baseret på ændrin-

ger i markedsforholdene, hvilket typisk udtrykkes i justering af afkastkravet. Andre faktorer såsom stabiliteten af ejendommenes cash flow, markedslejeniveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår også i værdifastsættelsen.

Gennem en løbende overvågning af den økonomiske udvikling i de underliggende porteføljainvesteringer tager ATP REP I aktivt stilling til værdien af investeringerne.

### Eksposering /risici

I forbindelse med den løbende overvågning af porteføljeselskaberne monitoreres bl.a. investeringsaktiviteten, finansieringsforholdene og rapporteringen. Denne overvågning sker dels gennem løbende dialog med fondenes managere og dels ved deltagelse i Advisory Boards, hvor ATP REP I ofte har repræsentation.

Ud over den geografiske udbredelse af investeringerne er risiciene blevet spredt ved en diversifikation mellem et antal ejendomsfonde med forskellige managere, samt ved at afgivelse af de største investeringstilsagn til fonde med lavere risiko. Det betyder, at der typisk er afgivet investeringstilsagn på 400-800 mio. kr. til "core" fonde, mens der til fonde med noget højere risikoprofil, er afgivet lavere investeringstilsagn på typisk 200-500 mio. kr.

#### Valutarisici

Investeringerne er foretaget i forskellige valutaer, hvilket medfører, at resultatet, pengestrømmene og egenkapitalen påvirkes af valutakursudsving. Det er ATP REP I's politik at afdække valutarisici i andre valutaer end EUR. Valutaafdækningen sker via valutaterminsforretninger. Der afdækkes kun risici på aktuelle markedsværdier, mens uudnyttede investeringstilsagn og fremtidige udlodninger fra porteføljefondene ikke afdækkes. De enkelte valutapositioner afdækkes i varierende omfang.

#### Renterisiko

Der er ikke optaget fremmedfinansiering i selskabet, men der er ofte optaget fremmedfinansiering i porteføljefondene. Der vil således kun være en indirekte renterisiko, som kan påvirke fremtidige investeringsresultater. Porteføljefondene søger typisk at afdække renterisikoen via renteswaps eller lignende instrumenter.

#### Kreditrisici

Selskabet har ikke væsentlige kreditrisici vedrørende kunder eller samarbejdspartnere. Porteføljefondene har imidlertid qua lejekontrakter og anden modpartsrisiko naturlige kreditrisici. For ATP REP I's vedkommende søges disse kreditrisici imødekommet ved at sikre en tilstrækkelig spredning af investeringerne på flere fonde.

#### Likviditetsrisici

Selskabets kommanditist er en anerkendt finansiell og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Komplementarens kapitalgrundlag er fuldt indbetalt til komplementarselskabet og den udsponerede kapital indestår som likvid kapital i et anerkendt dansk pengeinstitut. Derfor anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

### Samfundsansvar

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

<sup>1</sup> INREV: Fund of funds Study, 2012

#### *ATP REP I som investor*

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

#### *ATP REP I som virksomhed*

Der henvises til ATP Koncernens årsrapport for 2015, hvor samfundsansvar er omtalt.

### **Organisation og selskabsledelse**

Grundet et bestyrelsesmedlems udtrædelse af bestyrelsen i 2014 er der på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2015 blevet suppleret med et medlem, således at bestyrelsen nu består af tre medlemmer. Således overholder selskabet selskabslovens § 111, stk. 2, hvor der er krav om, at bestyrelsen i et aktieselskab mindst skal bestå af tre personer.

### **Komplementarselskabet**

Komplementaren har ubegrænset ansvar for kommanditselskabets forpligtelser. Komplementarens andel af afkastet fra kommanditselskabet er succesafhængig. Komplementarselskabets indskud i kommanditselskabet er sket til en overkurs.

Komplementarselskabet modtager en forholdsmæssig større udlodning (skævdeling) end kommanditisten, når sidstnævnte har opnået en minimumsforretning på 7% p.a.

### **Forventninger**

I 2016 forventes et resultatet på niveau med 2015. Dette baseres på forventninger til fondenes evner til at skabe merværdier i ejendommene samt at afhænde færdigudviklede ejendomme. Der forventes dog i 2016 et højere niveau for afhændelse af ejendomme i porteføljefondene og dermed vil kursgevinster- og tab i højere grad være realiserede fremfor urealiserede.

Der er forventninger til mere vækst i økonomierne i Europa og en anelse højere vækst i USA i 2016. Det lave renteniveau i Europa forventes at fastholde en positiv udvikling på ejendomsmarkederne. I USA forventes generelt vækst i markedsløsniveauer, som dog delvist forventes at blive modsvaret af stigende afkastkrav.

Porteføljefondene forventes i 2016 ikke at trække væsentligt på investeringstilsagnene. Der kan ikke afgives yderligere investeringstilsagn til porteføljefonde.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ingen væsentlige eller usædvanlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ATP Real Estate Partners I K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. januar 2016

### Direktion:

Michael Nielsen  
direktør

### Bestyrelse:

Henrik Gade Jepsen  
Formand

Bo Foged

Fredrik Martinsson

# Intern revisions erklæringer

## Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners I K/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners I K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hillerød, den 25. januar 2016

Peter Jochimsen  
Revisionschef

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners I K/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse samt noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hillerød, den 25. januar 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

Bill Haudal Pedersen  
statsautoriseret revisor

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for ATP Real Estate Partners I K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger.

## 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i posterne tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder henholdsvis gæld til tilknyttede virksomheder, idet kontrakter indgås med moderselskabet som modpart. Modregning af positive og negative værdier foretages alene, når selskabet har ret til og intention om at afregne flere kontrakter samlet (dvs. differenceafregning).

Ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse for så vidt angår den del, der er sikret.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under kursgevinster og -tab.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder, indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele samt indtægter fra udlån til porteføljevirkomheder omfatter renter, udbytter, realiserede og urealiserede værdireguleringer af disse poster samt valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af selskabets investeringsaktivitet. I administrationsomkostningerne er indeholdt honorar til ATP for det administrationsarbejde, ATP udfører for selskabet.

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af likvide beholdninger.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet kommanditselskabets resultat indgår i kommanditistens og komplementarens skattepligtige indkomst.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder, andre værdipapirer og kapitalandele samt udlån til porteføljevirkomheder omfatter kapitalandele i porteføljefonde og værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Værdiregulering indregnes løbende i resultatopgørelsen.

For investeringer i porteføljeselskaber, hvor der ikke findes en noteret dagspris, værdiansættes investeringen på baggrund af en beregnet dagspris, hvor underliggende ejendomme og øvrige balanceposter er indregnet til dagsværdi.

Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, anvendes kostprisen. I kostprisen er indeholdt omkostninger forbundet med anskaffelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. 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.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter administrationsomkostninger reguleret for ændring i driftskapital, inkluderer pengestrømme mellem selskabet og fonde der er investeret i samt direkte investeringer i kapitalandele.

Da selskabets primære aktivitet er investeringsaktivitet, præsenteres investeringsaktiviteter ikke særskilt.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter indskud og udlodning til kommanditselskabets kommanditister og komplementar.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Nøgletal**

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

*Total Value to Paid In (TVPI):*

Værdien af udlodninger til investorerne + værdien af den resterende portefølje / Indbetalt kapital fra investorerne.

*Distributed to Paid In (DPI):*

Værdien af udlodningerne til investorerne / Indbetalt kapital til investorerne.

*IRR:*

Intern rente beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen.

## Resultatopgørelse

tkr.	Note	2015	2014
<b>Renter og udbytter</b>			
Udbytter og udlodninger, netto		<u>126.840</u>	<u>118.308</u>
<b>Renter og udbytter i alt</b>		<b><u>126.840</u></b>	<b><u>118.308</u></b>
<b>Kursgevinster og - tab</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	1	-13.337	24.319
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	334.562	250.896
Udlån til porteføljevirkomheder	3	<u>546</u>	<u>-3.861</u>
<b>Kursgevinster og – tab i alt</b>		<b><u>321.771</u></b>	<b><u>271.354</u></b>
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>		<b><u>448.611</u></b>	<b><u>389.662</u></b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-5.758</u>	<u>-7.662</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b><u>442.853</u></b>	<b><u>382.000</u></b>
<b>Finansielle poster</b>			
Finansielle omkostninger		<u>-121</u>	<u>-25</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>442.732</u></b>	<b><u>381.975</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til egenkapitalen		<u>442.732</u>	<u>381.975</u>
		<b><u>442.732</u></b>	<b><u>381.975</u></b>



## Balance pr. 31. december

tkr.	Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	929.255	1.263.447
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	3.674.449	3.397.993
Udlån til porteføljeverksamheder	7	213.183	258.093
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.816.887</b>	<b>4.919.533</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.816.887</b>	<b>4.919.533</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.897	10.660
Andre tilgodehavender		0	25
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>25.897</b>	<b>10.685</b>
Likvide beholdninger		3.038	6.386
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>28.935</b>	<b>17.071</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.845.822</b>	<b>4.936.604</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditisters og komplementares indskud		7.059.557	6.921.707
Overkurs ved emission		283	277
Overført resultat		1.291.760	849.028
Udlodning til kommandatist og komplementar		-3.510.706	-2.915.651
<b>Egenkapital i alt</b>	8	<b>4.840.894</b>	<b>4.855.361</b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Skyldige kapitaltræk		0	3.050
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.919	78.126
Anden gæld		9	67
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>4.928</b>	<b>81.243</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.845.822</b>	<b>4.936.604</b>
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Kommandit- selskabskapital	Overkurs	Overført resultat	Udlodning til kommanditist og komplementar	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	6.921.707	277	849.028	-2.915.651	4.855.361
Indbetaling kommanditselskabskapital	137.850	6	0	0	137.856
Udlodning til kommanditist og komplementar	0	0	0	-979.502	-979.502
Udlodning til kommanditist og komplementar, valutaafdækning	0	0	0	384.447	384.447
Årets resultat	0	0	442.732	0	442.732
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>7.059.557</b>	<b>283</b>	<b>1.291.760</b>	<b>-3.510.706</b>	<b>4.840.894</b>
Egenkapital 1. januar 2014	6.698.125	268	467.053	-2.502.947	4.662.499
Indbetaling kommanditselskabskapital	70.916	9	0	0	70.925
Indbetaling kommanditselskabskapital, valutaafdækning	152.666	0	0	0	152.666
Udlodning til kommanditist og komplementar	0	0	0	-394.954	-394.954
Udlodning til kommanditist og komplementar, valutaafdækning	0	0	0	-17.750	-17.750
Årets resultat	0	0	381.975	0	381.975
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>6.921.707</b>	<b>277</b>	<b>849.028</b>	<b>-2.915.651</b>	<b>4.855.361</b>

## Pengestrømsopgørelse

tkr.	2015	2014
Udbetalinger til porteføljefonde	-140.249	-66.511
Udlodninger fra porteføljefonde	855.940	279.958
Pengestrømme fra renter og udbytter	126.840	118.308
Renter af likvide beholdninger	-121	-25
Valutakursgevinster og – tab	-382.260	-134.641
Administrationsomkostninger	-6.324	-6.006
Ændring i driftskapital	25	-21
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteter</b>	<b>453.851</b>	<b>191.062</b>
Kontante indskud fra investorer	137.856	70.925
Udlodning til investorer	-979.502	-394.954
Investering til(+)/fra(-) investorer vedr. valutaafdækning	384.447	134.916
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-457.199</b>	<b>-189.113</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-3.348</b>	<b>1.949</b>
Likvider 1. januar	6.386	4.437
<b>Likvider 31. december</b>	<b>3.038</b>	<b>6.386</b>

## Noter

tkr.	2015	2014
<b>1 Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder</b>		
Kursgevinster og -tab, investeringer	-26.783	62.719
Valutakursgevinster og -tab, investeringer	13.446	-38.400
<b>Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder, i alt</b>	<b>-13.337</b>	<b>24.319</b>
<b>2 Kursgevinster og –tab, andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kursgevinster og -tab, investeringer	361.719	220.531
Valutakursgevinster og -tab, investeringer	267.166	264.367
Valutakursgevinster og -tab, terminsforretninger	-296.448	-229.422
Valutakursgevinster og -tab, pengekonti	2.125	-4.580
<b>Kursgevinster og –tab, andre værdipapirer og kapitalandele, i alt</b>	<b>334.562</b>	<b>250.896</b>
<b>3 Kursgevinster og –tab, udlån til porteføljevirkomheder</b>		
Kursgevinster og -tab, investeringer	0	-3.376
Valutakursgevinster og -tab, investeringer	546	-485
<b>Kursgevinster og –tab, udlån til porteføljevirkomheder</b>	<b>546</b>	<b>-3.861</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Antal ansatte gennemsnitligt	0	0

Selskabet har pr. 1. januar 2014 ingen ansatte. De tidligere ansættelsesforhold er i 2014 overført til ATP Ejendomme A/S og denne enhed leverer herefter managementydelser til Selskabet og erlægges med et managementhonorar.

## Noter

tkr.	2015	2014
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	1.226.398	1.228.676
Tilgang i året	102.660	5.566
Afgang i året	-423.515	-7.844
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>905.543</b>	<b>1.226.398</b>
Nedskrivninger primo	-219.232	-225.566
Tilbageførsel af tidligere nedskrivninger	0	6.334
Årets nedskrivninger	-101.939	0
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-321.171</b>	<b>-219.232</b>
Opskrivninger primo	256.281	245.343
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	0	-32.957
Årets opskrivninger	88.602	43.895
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>344.883</b>	<b>256.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>929.255</b>	<b>1.263.447</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Stemmeandel
Aberdeen Real Estate Fund Finland	England	32,75%	32,75%
Patroffice B.V	Holland	46,88%	46,88%
AREIM I Fund LP	England	32,79%	32,79%
CBRE Real Estate Iberian Value Added Fund CV	Holland	20,23%	20,23%

Ovenstående kapitalandele er indregnet til dagsværdi. Der er ingen interne avancer eller tab fra samhandel med associerede virksomheder. Alle udenlandske associerede virksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

<b>6 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Anskaffelsessum primo	3.025.798	3.253.475
Tilgang i året	34.539	63.995
Afgang i året	-324.126	-291.672
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>2.736.211</b>	<b>3.025.798</b>
Nedskrivninger primo	-569.472	-634.895
Tilbageførsel af tidligere nedskrivninger	0	88.537
Årets nedskrivninger	-35.549	-23.114
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-605.021</b>	<b>-569.472</b>
Opskrivninger primo	941.667	495.587
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	0	-14.874
Årets opskrivninger	601.592	460.954
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>1.543.259</b>	<b>941.667</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>3.674.449</b>	<b>3.397.993</b>

## Noter

tkr.	2015	2014
<b>7 Udlån til porteføljevirksoheder</b>		
Anskaffelsessum primo	257.985	257.985
Afgang i året	-45.457	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>212.528</b>	<b>257.985</b>
Opskrivninger primo	108	3.969
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	0	-3.861
Årets opskrivninger	547	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>655</b>	<b>108</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>213.183</b>	<b>258.093</b>
<b>8 Egenkapital</b>		
I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investorerne indgået aftale om, at indbetale op til kr. 7.500.000 i takt med behovet for kapital i selskabet. 31. december udgør investorernes resterende tilsagn inkl. genkaldelige udlodninger.	532.611	676.467
<b>9 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser</b>		
Resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.	399.715	467.718
<b>10 Nærtstående parter</b>		
<b>A) Bestemmende indflydelse</b>		
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) Kongens Vænge 8 3400 Hillerød	Ejer 99,984%	Ejer 99,984%
Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på <a href="http://www.atp.dk">www.atp.dk</a> .		
ATP Real Estate GP ApS Gothersgade 49, 1. 1016 København K	Ejer 0,016%	Ejer 0,016%



## Porteføljeoversigt

---

<b>Portefølje</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Strategi</b>
Tishman Speyer European Real Estate Venture VI	England	Value added
Aberdeen Real Estate Fund Finland	England	Value added
Patroffice B.V.	Holland	Value added
CBRE Strategic Partners Europe III	England	Value added
ING Real Estate Iberian Value Added Fund CV	Holland	Value added
AREIM I Fund L.P.	Jersey	Value added
Prologis European Property Fund II	Luxembourg	Core
LaSalle Income & Growth Fund V US	USA	Value added
CBRE Strategic Partners US V	USA	Value added
Goldman Sachs Real Estate Mezzanine Partners	USA	Opportunistic
Heitman European Property Partners IV	Luxembourg	Opportunistic
LaSalle US Property Fund	USA	Core
Invesco Core Real Estate USA	USA	Core
UBS Trumbull Property Fund	USA	Core

---

ATP Real Estate  
Gothersgade 49, 1. th.  
1123 København K

Telefon 33 36 61 61  
Telefax 33 36 61 62  
[info@atp-realestate.dk](mailto:info@atp-realestate.dk)  
[www.atp-realestate.dk](http://www.atp-realestate.dk)