

# ATP REP I Årsrapport 2016



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

7. februar 2017

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 2016 – 31. december 2016  
(11. regnskabsår)

Jørgen Søndergaard, Dirigent



## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

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

### Hoved- og nøgletal

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

### Ledelsens beretning for 2016

Ledelsens beretning for 2016	5
------------------------------	---

### Påtegning og erklæringer

Ledelsespåtegning	8
Intern revisions revisionspåtegning	9
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10

### Årsrapport

Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Porteføljeoversigt	25p

# 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

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

## 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 7. februar 2017

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af investeringsvirksomhed	62	476	422	422	225
Resultat af primær drift	57	470	414	417	218
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Årets resultat	47	443	382	382	211
<b>Balance:</b>					
Balancesum	3.703	4.846	4.937	4.672	5.287
Egenkapital	3.580	4.841	4.855	4.662	5.247
<b>Nøgletal i % siden etablering:</b>					
Total Value to Paid In	1,19x	1,18x	1,12x	1,07x	1,01x
Distributed to Paid In	0,68x	0,5x	0,42x	0,37x	0,20x
IRR	3,65%	3,92%	3,10%	2,10%	0,51%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis, note 1

# Ledelsens beretning for 2016

## Højdepunkter for året

- Årets resultat blev 47 mio. kr. svarende til et afkast på 1,1%.
- Det positive afkast kan generelt forklares med en positiv udviklingen i flere af de underliggende ejendomsfonde, men i særdeleshed i USA, men også en negativ udvikling i enkelte fonde, som opererer i Europa. Usikkerhed omkring at kunne realisere ejendomme i markederne, hvor disse fonde opererer, har ført til en forsigtig tilgang til ejendommenes værdiansættelse.
- I årets løb har investorerne indskudt 3 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 7.063 mio. kr., svarende til 94,2% af det samlede investeringstilsagn.
- Selskabet tilbagebetalte i året 1.311 mio. kr. til investorerne og har herefter i alt udlodtet 4.821 mio. kr., hvilket svarer til 68,3% af de foretagne indskud.

## Markedsudvikling

Ejendomsmarkederne i Europa og USA udviklede sig fortsat positivt i 2016. Det har medført en forstærket interesse for investeringsejendomme med lav risiko og stabile pengestrømme. Konsekvensen heraf har igen været faldende afkastkrav med stigende prissætning til følge.

Igenem 2016 har det fortsatte lave renteniveau haft positiv indvirkning på udviklingen på ejendomsmarkederne. Interessen for fast ejendom er betydelig i det meste af Europa, hvor de bedste ejendomme igen er handlet til meget aggressive afkastkrav. Den samlede transaktionsvolumen i Europa er på et historisk højt niveau.

I USA har ejendomsmarkederne i 2016 igen været præget af betydelig transaktionsaktivitet. Fokus har primært været på ejendomme med lav risikoprofil og sikre pengestrømme. Investorernes søgen efter afkast har dog betydet, at også investeringsejendomme med højere risiko fortsat ser øget interesse fra institutionelle investorer. Den samlede transaktionsvolumen i USA er fortsat på et højt historisk niveau.

ATP REP er fortsat af den opfattelse, at investeringsresultatet for fast ejendom er afhængigt af lokale forhold. Derfor vurderes 2016 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 investeringsejendomme.

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 11 år inde i dette forløb, og mange af fondene er ved at realisere ejendomme og forventes at være fuld afviklede om få år.

Under hensyntagen til den fastlagte investeringsstrategi er det selskabets målsætning at opnå et afkast (IRR) på ikke under 10% p.a. over en tidshorison 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.

Alle investeringsbeslutninger og den tilhørende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, som modtager et et managementhonorar herfor. ATP Ejendomme A/S forestår også monitorering af ATP's øvrige investeringer i ejendomsfonde, som ud over ATP REP I udgør yderligere 17 investeringer. Den samlede markedsværdi af alle ATP's investeringer i ejendomsfonde er 9,4 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 har været sammensat af 15 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. 2 fonde er helt afviklet og 4 fonde har solgt alle ejendomme. 9 af de resterende fonde har fortsat ejendomme på balancen.

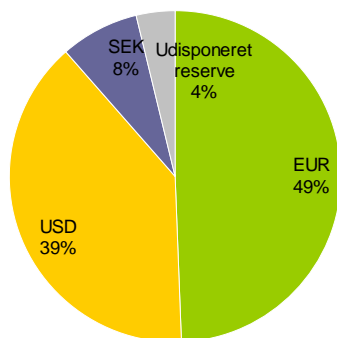
Det har endvidere været strategien at diversificere investeringerne via et antal ejendomsfonde med forskellig risikoprofil. De forskellige risikoprofiler betyder, at er investeret i fonde med lav risiko (core), værdiskabende fonde med moderat risiko (value added) og endelig opportunistiske fonde som de mest risikofyldte investeringer. Core fonde er karakteriseret ved, at ejendommene frembringer en stabil pengestrøm fra lejekontrakter med lang varighed og begrænset udlejningsrisiko. Value added fonde tilfører værdi til ejendommene ved at stabilisere og optimere ejendommenes pengestrømme. 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 7.495 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 6.990 mio. kr. eller 93%. Selskabets investeringsperiode udløb i december måned 2010.

Selskabets investeringstilsagn er afgivet i EUR, USD og SEK.

Figuren nedenfor viser fordelingen af aktuelle investeringstilsagn efter valuta.

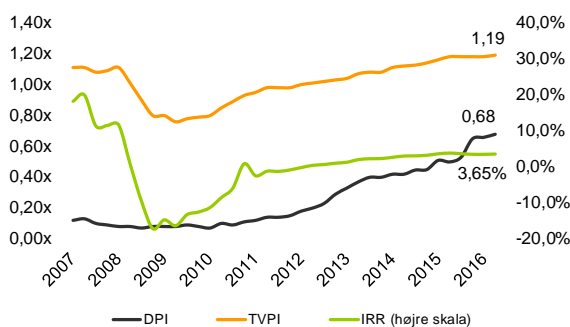
### Tilsagn fordelt på valuta



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.

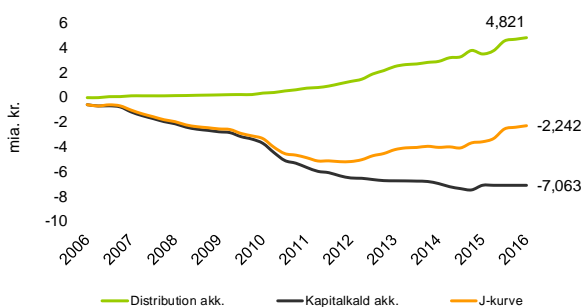
Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal siden selskabets stiftelse.

### 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.

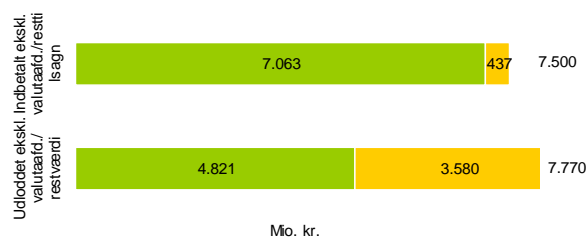
Betydelige udlodninger fra porteføljefondene forventes de kommende år.

### 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.

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 47 mio. kr., som svarer til et afkast på 1,1%. Resultatet er mindre end det forventede og derfor ikke tilfredsstillende. En forsigtig tilgang til enkelte fondes værdiansættelse af ejendommene er den primære årsag til det utilfredsstillende resultat.

Resultatet af investeringsaktiviteten udgør 62 mio. kr. og består primært af indtægter fra investeringsaktiver på 97 mio. kr.

Administrationsomkostninger i forbindelse med selskabets investeringsvirksomhed udgør samlet 5 mio. kr. Administrationsomkostninger udgør primært managementhonorar til ATP Ejendomme A/S.

Udenlandsk skat vedrører investorernes skattebetalinger i de lande, hvor der indeholdes bl.a. udbytteskatter. ATP REP I er ikke selvstændigt skattepligtigt men skattebetalingerne på vegne af investorerne.

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 ejendommens værdi.

De interne administrationsomkostninger målt i forhold til afgivne investeringstilsagn på 7.495 mio., svarer på årsbasis til 7 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 3.703 mio. kr. og er i løbet af 2016 faldet med 1.142 mio. kr. som følge af fondenes realisationer og tilbagebetaling til selskabet.

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

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

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 altovervejende som egenkapital via indskud fra kommanditist og komplementar.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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 eksterne mæglere og valuere. Herudover foretager fondenes managere løbende en intern værdiansættelse baseret på ændringer i markedsforsøholdene, hvilket typisk udtrykkes i justering af afkastkravet. Andre faktorer såsom stabiliteten af ejendommenes pengestrømme, markedsløjeniveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår også i værdifastsættelsen.

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

### Risici

Der henvises til note 12 for en beskrivelse af de risici som påviker selskabet.

### 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.

#### *ATP REP I som investor*

For alle investeringer vurderes forhold omkring langsiget 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 2016, hvor samfundsansvar er omtalt i ledelsesberetningen samt i rapporten "Samfundsansvar i investeringer 2016" som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

### Måltal for kønssammensætning

Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for mangfoldighed og de fastsatte måltal for kønssammensætning. For en yderligere beskrivelse heraf henvises der til afsnittet "ATP's overordnede ledelse" i ATP Koncernens årsrapport for 2016 samt til rapporten "Samfundsansvar i investeringer 2016" som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

### 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 2017 forventes et resultatet som er bedre end i 2016. Dette baseres på forventninger til fondenes evner til at afhænde færdigudviklede ejendomme. Der forventes i 2017 et niveau for afhændelse af ejendomme i porteføljefondene som svarer til 2016 og dermed vil kursgevinster- og tab i højere grad være realiserede fremfor urealiserede.

Der er forventninger til uændret vækst i økonomierne i Europa og en anelse højere vækst i USA i 2017. Det lave renteniveau i Europa forventes at fastholde en positiv udvikling på ejendomsmarkederne. I USA forventes generelt vækst i markedsløjeniveauer, som dog delvist forventes at blive modsvaret af stigende afkastkrav.

Porteføljefondene forventes i 2017 ikke at trække væsentligt på investeringstilsagnene. Der kan ikke afgives yderligere investeringstilsagn til porteføljefonde.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 26. januar 2017

### Direktion:

Michael Nielsen  
direktør

### Bestyrelse:

Kasper Ahrndt Lorenzen  
Formand

Bo Foged

Tomas Krüger Andersen

Mads Smith Hansen



# Intern revisions revisionspåtegning

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 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sikring 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 26. januar 2017

Peter Jochimsen  
Revisionschef

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners I K/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl 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 26. januar 2017

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse

tkr.	Note	2016	2015
<b>Investeringsvirksomhed</b>			
Indtægter/tab af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-127.970	-717
Indtægter/tab af andre værdipapirer og kapitalandele	2	219.771	760.993
Indtægter af udlån til porteføljevirsomheder	2	5.313	11.845
Valutaterminforretninger	2	<u>-34.812</u>	<u>-296.448</u>
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>		<b><u>62.302</u></b>	<b><u>475.673</u></b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-4.986</u>	<u>-5.758</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b><u>57.316</u></b>	<b><u>469.915</u></b>
<b>Finansielle poster</b>			
Finansielle indtægter		<u>-96</u>	<u>-121</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>57.220</u></b>	<b><u>469.794</u></b>
Udenlandsk skat		<u>-10.546</u>	<u>-27.062</u>
<b>Årets resultat</b>	4	<b><u><u>46.674</u></u></b>	<b><u><u>442.732</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

tkr.	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 8, 10	609.437	929.255
Andre værdipapirer og kapitalandele	6, 8, 10	2.942.302	3.674.449
Udlån til porteføljevirsomheder	7, 8, 10	<u>143.172</u>	<u>213.183</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.694.911</u></b>	<b><u>4.816.887</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.694.911</u></b>	<b><u>4.816.887</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Valutaterminsforretninger	8, 10	<u>2.389</u>	<u>25.897</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>2.389</u></b>	<b><u>25.897</u></b>
Likvide beholdninger		<u>5.610</u>	<u>3.038</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.999</u></b>	<b><u>28.935</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.702.910</u></b>	<b><u>4.845.822</u></b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditisters og komplementarens indskud		7.062.807	7.059.557
Overkurs ved emission		283	283
Overført resultat		1.338.434	1.291.760
Udlodning til kommanditister og komplementar		<u>-4.821.332</u>	<u>-3.510.706</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.580.192</u></b>	<b><u>4.840.894</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Valutaterminsforretninger	8, 10	117.528	3.519
Gæld til tilknyttede selskaber		5.171	1.400
Anden gæld	9	<u>19</u>	<u>9</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>122.718</u></b>	<b><u>4.928</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.702.910</u></b>	<b><u>4.845.822</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Finansielle risici	11		
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	14		

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Kommandit- selskabskapital	Overkurs	Overført resultat	Udlodning til kommanditister og komplementar	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	7.059.557	283	1.291.760	-3.510.706	4.840.894
Indbetaling kommanditselskabskapital	3.250	0	0	0	3.250
Udlodning til kommanditister og komplementar	0	0	0	-1.207.926	-1.207.926
Udlodning til kommanditister og komplementar, valutaafdækning				-102.700	-102.700
Årets resultat	0	0	46.674	0	46.674
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>7.062.807</b>	<b>283</b>	<b>1.338.434</b>	<b>-4.821.332</b>	<b>3.580.192</b>
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 kommanditister og komplementar	0	0	0	-979.502	-979.502
Udlodning til kommanditister 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>

I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investorerne indgået aftale om, at indbetale op til 7.500.000 i takt med behovet for kapital i selskabet.

31. december udgør investorernes resterende tilsagn. 436.910

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ATP Real Estate Partners I K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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

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

### Effekt af ny regnskabsregulering

Ændringerne til Årsregnskabslovens §38 har medført, at selskabet ikke længere kan indregne investeringsaktiver til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

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

I overensstemmelse med dagsværdioptionen (valgt) i IAS39 indregnes følgende aktiver til dagsværdi over resultatopgørelsen:

- Andre værdipapirer og kapitalandele
- Kapitalandele i associerede virksomheder
- Udlån til porteføljevirkomheder

Herudover indregnes afledte finansielle instrumenter (handelsaktiver- og forpligtelser) til dagsværdi over resultatopgørelsen.

Anvendelse af de internationale regnskabsstandarder for finansielle aktiver og forpligtelser har ikke haft nogen effekt på indregning og måling i forhold til tidligere år, men alene medført en ændring i omfanget af noteoplysninger.

Øvrige ændringer i Årsregnskabsloven er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2015, men der er sket enkelte tilpasninger i præsentationen af posterne i resultatopgørelsen og balancen.

### 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, 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.

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

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Modregning af positive og negative værdier foretages alene, når selskabet har ret til og intention om at afregne flere kontrakter samlet (dvs. differenceafregning).

De afledte finansielle instrumenter opfylder ikke betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, og anses derfor som handelsbeholdning. Terminstillæg og dagsværdireguleringer indregnes under resultat af investeringsvirksomhed.

Valutaterminforretninger er indgået med ATP som modpart.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter af investeringsvirksomhed

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder, indtægter af andre kapitalandele, indtægter fra udlån til porteføljevirkomheder samt indtægter fra valutaterminforretninger 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 indregnes honorar til ATP og ATP Ejendomme A/S for det administrationsarbejde, ATP og ATP Ejendomme A/S udfører for selskabet.

# Noter

## Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af likvide beholdninger samt valutakursgevinster og tab vedrørende likvide beholdninger i fremmed valuta.

## Udenlandsk skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet kommanditselskabets resultat indgår i kommanditistens og komplementarens skattepligtige indkomst. Under udenlandsk skat af årets resultat indgår udbytteskatter fra udenlandske porteføljeselskaber.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

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

Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen idet investeringer i kapitalandele i associerede virksomheder, andre værdipapirer og kapitalandele samt udlån til porteføljeverksamheder kategoriseres som "dagsværdi via resultatopgørelsen", under henvisning til dagsværdioptionen (valgt) i IAS39.

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

### Investeringer i ejendomsfonde

Unoterede investeringer i ejendomsfonde værdiansættes primært på basis af ejendomsfondenes egne værdiansættelser. Målingen sker gennem anvendelse af en værdiansættelsesmodel, der opgør dagsværdien af egenkapitalen, hvor dagsværdien af de underliggende ejendomme løbende afspejles. Dagsværdien af ejendommene fastsættes oftest på basis af vurderinger fra eksterne mæglere og valuarer. Herudover foretager fondenes manager løbende en intern værdiansættelse baseret på ændringer i markedsforholdene, hvilket typisk udtrykkes i ejendommens pengestømme, markedslejeniveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår i værdiansættelsen.

## Udlån til porteføljeverksamheder

Værdiansættelse af udlån til porteføljeverksamheder baseres på de forventede betalingsstrømme fra udlånene korrigeret for ændringer i kreditrisikoen.

## 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 amortiseret kostpris.

## 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.

## Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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 pengestømme og datoen for pengestømmene samt værdien af egenkapitalen.



## Noter

tkr.	2016	2015
<b>2 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>		
Dagsværdireguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder	-127.970	-717
Dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele	213.735	758.868
Dagsværdireguleringer af udlån til porteføljevirksomheder	5.313	11.845
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt)</b>	<b>91.078</b>	<b>769.996</b>
Dagsværdireguleringer af valutaterminskontrakter	-3.099	-271.278
Terminstillæg vedr. valutaterminskontrakter	-31.713	-25.170
<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (handelsbeholdning)</b>	<b>-34.812</b>	<b>-296.448</b>
Valutakursgevinster og -tab, likvide beholdninger	6.036	2.125
Øvrige renteindtægter - og udgifter	-96	-121
<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>5.940</b>	<b>2.004</b>
Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart.		
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
<b>Honorar til Selskabets generalforsamlingsvalgte revisor:</b>		
Lovpligtig revision	38	48
<b>I alt</b>	<b>38</b>	<b>48</b>
<b>Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
ATP Ejendomme A/S leverer managementydelser til Selskabet og erlægges med et managementhonorar.		
<b>4 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til egenkapitalen	46.674	442.732
<b>Resultatdisponering, i alt</b>	<b>46.674</b>	<b>442.732</b>

## Noter

tkr.		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Regnskabsmæssig værdi primo		929.255	1.263.447
Indbetalinger til investeringsportefølje		0	102.660
Udlodninger fra investeringsportefølje		-191.617	-423.515
Værdi- og valutakursreguleringer		-128.201	-13.337
		<u>-128.201</u>	<u>-13.337</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b><u>609.437</u></b>	<b><u>929.255</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejer- og stemmeandel	Periodens resultat	Egenkapital
Aberdeen Real Estate Fund Finland	England	32,75%	3.349	1.233.280
AREIM I Fund LP	England	32,79%	-88.953	359.663
CBRE Real Estate Iberian Value Added Fund CV	Holland	20,23%	199.586	516.903
Patroffice B.V	Holland	46,88%	34.010	167.902

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>			
Regnskabsmæssig værdi primo		3.674.449	3.397.993
Indbetalinger til investeringsportefølje		0	34.539
Udlodninger fra investeringsportefølje		-857.510	-324.125
Værdi- og valutakursreguleringer		125.363	566.042
		<u>125.363</u>	<u>566.042</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b><u>2.942.302</u></b>	<b><u>3.674.449</u></b>

<b>7 Udlån til porteføljevirsomheder</b>			
Regnskabsmæssig værdi primo		213.183	258.093
Udlodninger fra investeringsportefølje		-69.791	-45.457
Værdi- og valutakursreguleringer		-220	547
		<u>-220</u>	<u>547</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b><u>143.172</u></b>	<b><u>213.183</u></b>

Udlån til porteføljevirsomheder er usikrede lån med en variabel forrentning og den maksimale kreditrisiko udgør 213.183 tkr. Ingen udlån er overforfaldne og der er ikke identificeret et nedskrivningsbehov.

## Noter

tkr.

### 8 Kategorier af finansielle instrumenter

I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori som de indregnes i ved første indregning.

#### Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsaktiver), i alt

Valutaterminsforetninger	2.389	25.897
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsaktiver), i alt</b>	<b>2.389</b>	<b>25.897</b>

#### Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)

Kapitalandele i associerede virksomheder	609.437	929.255
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.942.302	3.674.449
Udlån til porteføljevirsomheder	143.172	213.183
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt), i alt</b>	<b>3.694.911</b>	<b>4.816.887</b>

#### Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris

Likvide beholdninger	5.610	3.038
<b>Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris, i alt</b>	<b>5.610</b>	<b>3.038</b>

#### Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsforpligtelser)

Valutaterminsforetninger	117.528	3.519
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsforpligtelser), i alt</b>	<b>117.528</b>	<b>3.519</b>

#### Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris

Gæld til tilknyttede selskaber	5.171	1.400
Anden gæld	19	9
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris, i alt</b>	<b>5.190</b>	<b>1.409</b>

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

### 9 Anden gæld

Anden gæld	19	9
<b>Anden gæld, i alt</b>	<b>19</b>	<b>9</b>

## Noter

tkr.

### 10 Oplysning om dagsværdi

	Noterede priser		Observerbare input		Ikke observerbare input	
	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
<b>Aktiver</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0	609.437	929.255
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	0	0	2.942.302	3.674.449
Udlån til porteføljevirksomheder	0	0	0	0	143.172	213.183
Valutaterminsforretninger	0	0	2.389	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.389</b>	<b>0</b>	<b>3.694.911</b>	<b>4.816.887</b>
<b>Forpligtelser</b>						
Valutaterminsforretninger	0	0	117.528	3.519	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117.528</b>	<b>3.519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er ikke sket nogen overførsler mellem niveau 1 og 2 i 2016 og 2015

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

	Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre værdipapirer og kapitalandele		Udlån til porteføljevirksomheder	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Balance 01. januar	929.255	1.263.447	3.674.449	3.397.993	213.183	258.093
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	-128.201	-13.337	125.364	566.043	-219	547
Køb	0	102.660	0	34.539	0	0
Salg	-191.617	-423.515	-857.510	-324.126	-69.791	-45.457
Flytning til niveau 3	0	0	0	0	0	0
Flytning ud af niveau 3	0	0	0	0	0	0
<b>Balance 31. december</b>	<b>609.437</b>	<b>929.255</b>	<b>2.942.303</b>	<b>3.674.449</b>	<b>143.173</b>	<b>213.183</b>
Tab/gevinst på aktiver i behold	-128.201	-13.337	125.339	566.043	-219	547

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i de regnskabsposter, som de vedrører.

## Noter

tkr.

### 10 fortsat

#### Oplysning om dagsværdi

Fastsættelse af dagsværdien	Dagsværdi-hierarki	Anvendt værdiansættelsesmetode	Anvendte observerbare/uobserverbare input	Dagsværdier-nes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i associerede virksomheder <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	Rapportering fra manager	n/a
Andre værdipapirer og kapitalandele <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	Rapportering fra manager	n/a
Udlån til porteføljevirksomheder	3	Rapporteret dagsværdi	Rapportering fra manager	n/a
Valutaterminforretninger	2	Tilbagediskontering ved anvendelse af relevant rentekurve	Rentekurver	n/a

<sup>1</sup> Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra ejendomsfondens managers, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi. I de tilfælde, hvor rapporteringsdatoen afviger fra selskabets balancedato korrigeres for betydelige ændringer i markedets observerbare inputs og de underliggende aktivers noterede priser.

### 11 Finansielle risici

#### Investerings- og markedsrisici

Selskabets investeringer er eksponeret over for den generelle økonomiske udvikling, og den løbende værdiansættelse af investeringerne sker desuden med reference til det generelle prisniveau for sammenlignelige virksomheder; værdien påvirkes således af udsving på aktiemarkedene.

Derudover er Selskabets investeringer i ejendomsfonde forbundet med selskabsspecifikke risici ved de enkelte investeringer, herunder konkursrisiko, samt risici relateret til de managementselskaber, der forvalter de pågældende fonde. Alle beslutninger vedrørende de respektive fondes konkrete investeringer og exits foretages af de respektive fondes managementselskaber, men der foretages løbende en overvågning af porteføljeselskaberne. Denne overvågning sker dels gennem løbende dialog med fondenes managere og dels ved deltagelse i Advisory Boards, hvor ATP REP I ofte har repræsentation.

Investeringer i ejendomsfonde er illikvide, og investorerne har kun begrænsede muligheder for at opsige aftalen med management selskabet, der forvalter den pågældende fond.

For at begrænse risikoeksponeringen mod enkelte investeringer er ATP REP I's portefølje diversificeret gennem en strategi om geografisk spredning samt ved 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.

# Noter

tkr.

## 11 fortsat

### 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 valuta-terminsforretninger. Der afdækkes kun risici på aktuelle markedsværdier, mens uudnyttede investeringstilsagn og fremtidige udlodninger fra porteføljefondene ikke afdækkes. De enkelte valutapositioner afdækkes i varierende omfang.

Det samlede afgangne investeringstilsagn udgør 6.538 mio. kr. og ultimo 2016 fordeler det sig på følgende valutaer:

EUR	50%
SEK	8%
USD	42%

Nedenstående tabel viser valutakursfølsomheden på porteføljen pr. 31. december 2016, såfremt afdækning ikke fandt sted:

Følsomhed i t.kr. ved:	For aktuelle investeringer	For resttilsagn
1% stigning i EUR/DKK	16.774	1.163
1% stigning i SEK/DKK	776	56
1% stigning i USD/DKK	19.398	0

Selskabets likvide beholdninger består hovedsageligt af danske kroner og i begrænset omfang af USD, EUR, GBP og SEK.

### Renterisici

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

Selskabets kreditrisici knytter sig til udlån til porteføljefirksomheder, afledte finansielle instrumenter med positiv markedsværdi samt likvide beholdninger og tilgodehavender.

Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 143 mio. kr.

Selskabet er derudover indirekte eksponeret mod kreditrisici idet porteføljefondene qua lejekontrakter og anden modpartsrisiko har naturlige kreditrisici. For ATP REP I's vedkommende søges disse kreditrisici imødekommet ved at sikre en tilstrækkelig spredning af investeringerne på flere fonde.

## Noter

tkr.

### 11 fortsat

#### Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for at selskabet ikke kan opfylde sin kontraktlige forpligtelser på grund af utilstrækkelig likviditet.

Selskabets resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde udgør 122 mio. kr, mens investorernes resttilsagn udgør 482 mio. kr. Komplementarens kapitalgrundlag er fuldt indbetalt til komplementarselskabet og den udisponerede kapital indestår som likvid kapital i et anerkendt dansk pengeinstitut, mens kommanditisten er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn.

Likviditetsrisikoen anses derfor for at være yderst beskeden.

#### Forfaldsanalyse

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år.

I nedenstående tabel opdeles afledte finansielle instrumenter efter kontraktligt forfaldstidspunkt inkl. renter.

Valutaterminskontrakter, salg	Nominal værdi	Netto mar- keds-værdi	Positiv mar- keds-værdi	Negativ mar- keds-værdi
Til- og med 3 måneder	1.924.674	-115.139	2.389	-117.528
3 måneder til og med 1 år	0	0	0	0
Fra 1 år til og med 5 år	0	0	0	0
Over 5 år	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.924.674</b>	<b>-115.139</b>	<b>2.389</b>	<b>-117.528</b>

Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart

### 12 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

2016

2015

Resterende investeringstil-  
sagn til ejendomsfonde

121.856

399.715

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.

## Noter

tkr.

### 13 Nærtstående parter

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

Udover ind- og udbetalinger i henhold til kommanditselskabskontrakten har selskabet i 2016 haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Dagsværdi- reguleringer af valuta-terminer og valuta- terminstillæg	Management fee og adm. om-kostninger	Tilgode- haver <sup>1</sup>	Gæld <sup>1</sup>
Arbejdsmarkedets Tillægspension	-115.139	695	0	-262
ATP Ejendomme A/S	0	4.167	0	-909

Valutaterminsforretninger afregnes på markedsbaserede vilkår, mens management fee og administrationsomkostninger afregnes på omkostningsdækkende basis.

<sup>1</sup> Inkl. positiv / negativ markedsværdi af valutaterminsforretninger.

	2016	2015
<b>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%

### 14 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.



## Porteføljeoversigt

---

	<b>Hjemsted</b>	<b>Risikoprofil</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
CBRE Real Estate Iberian Value Added Fund CV	Holland	Value added
AREIM I Fund L.P.	Jersey	Value added
Prologis European Property Fund II	Luxem- borg	Core
LaSalle Income & Growth Fund V US	USA	Value added
Goldman Sachs Real Estate Mezzanine Partners	USA	Opportunistisk
Heitman European Property Partners IV	Luxem- borg	Opportunistisk
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)