

ATP REP I Årsrapport 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

5. februar 2020

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 2019 – 31. december 2019
(14. regnskabsår)

Torben Magnus Andersen, Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Hoved- og nøgletal

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

Ledelsens beretning for 2019

Ledelsens beretning for 2019	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	25

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
E-mail: info@atp-realestate.dk

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

Bestyrelse

Bo Foged (formand)
Martin Dollaris Præstegaard
Tomas Krüger Andersen
Kim Jannick Kehlet Johansen
Jørgen Høholt

Direktion

Martin Vang Hansen

Revision

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

Ejerforhold

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

Komplementar

ATP Real Estate GP ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 5. februar 2020

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatopgørelse:					
Resultat af investeringsvirksomhed	-25	40	136	62	476
Resultat af primær drift	-28	37	132	57	470
Resultat af finansielle poster	-1	0	0	0	0
Årets resultat	-29	37	131	47	443
Balance:					
Balancesum	2.168	2.304	2.762	3.703	4.846
Egenkapital	2.166	2.251	2.759	3.580	4.841
Nøgletal i % siden etablering:					
Total Value to Paid In	1,21x	1,21x	1,21x	1,19x	1,18x
Distributed to Paid In	0,90x	0,89x	0,82x	0,68x	0,50x
IRR	3,40 pct.	3,57 pct.	3,68 pct.	3,65 pct.	3,92 pct.

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

Ledelsens beretning for 2019

Højdepunkter for året

- Årets resultat blev -29 mio. kr. svarende til et afkast på -1,3 pct.
- Ændringen i afkast kan generelt forklares med en negativ ændring i værdien af fonde. Flere af de underliggende ejendomsfonde blev solgt under bogført værdi eller havde en betydelig nedskrivning af primært detailhandels-ejendomme. Specielt fonde med moderat risiko (value add) og detailhandel i USA medvirkede til det negative resultat.
- I årets løb har investorerne indskudt 2 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 7.071 mio. kr., svarende til 94 pct. af det samlede investeringstilsagn.
- Selskabet tilbagebetalte i året 57 mio. kr. til investorerne og har herefter i alt udlodet 6.383 mio. kr., hvilket svarer til 90 pct. af de foretagne indskud.

Markedsudvikling

Ejendomsmarkederne i Europa og USA udviklede sig fortsat positivt i 2019. Det har medført en yderligere forstærket interesse for investeringsejendomme med lav risiko og stabile pengestrømme. Konsekvensen heraf har igen været faldende afkastkrav med stigende prissætning til følge.

Det globale marked for detailhandels-ejendomme er under pres på grund af ændrede forbrugsvaner og en stigning i e-handlen. Forholdet er særligt gældende i USA og Storbritannien. Den negative udvikling i detailmarkedet har en væsentlig negativ effekt på værdiansættelsen af detailhandelsejendomme. Ændringer i detailmarkedet forventes fortsat at få en negativ effekt på fondens resultater.

Igennem 2019 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 historisk lave afkastkrav. Den samlede transaktionsvolumen fortsætter med at være på et meget højt niveau.

I USA har ejendomsmarkederne i 2019 også været præget af betydelig transaktionsaktivitet. Fokus har primært været på ejendomme med lav risikoprofil og sikre pengestrømme. Renteniveauet i USA har stabiliseret afkastkravene for investeringsejendomme, men ejendomsfundamentale forhold omkring forventninger til lejeniveau og efterspørgslen efter ledige lokaler, har haft positiv indflydelse på værdierne. Herudover har investorernes søgen efter afkast betydet, at også investeringsejendomme med højere risiko fortsat ser øget interesse fra institutionelle investorer. Den samlede transaktionsvolumen i USA er fortsat på et højt niveau.

ATP Real Estate er fortsat af den opfattelse, at investeringsresultatet for fast ejendom er afhængigt af lokale forhold. Derfor vurderes 2019 også at være præget af betydelige forskelle mellem 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 har været 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 med sine knapt 16 år ude over denne periode, og mange af fondene er ved at realisere ejendomme og forventes at være fuld afviklede om få år.

Under hensyntagen til den fastlagte investeringsstrategi var det selskabets oprindelige målsætning at opnå et afkast (IRR) på ikke under 10 pct. 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.

Alle investeringsbeslutninger og den tilhørende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, som modtager et managementhonorar herfor.

Investeringsaktivitet

Den grundlæggende investeringsfilosofi har været at opbygge en diversificeret portefølje af ejendomsfonde, der hver især vurderes at have de bedste kvaliteter inden for 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. 6 fonde er helt afviklet, 4 fonde har solgt alle ejendomme, 2 fonde har ejendomme uden værdi for investorer af 3 af de resterende fonde har fortsat ejendomme på balancen (open-end fonde).

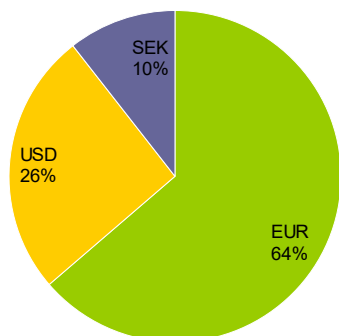
Det har endvidere været strategien at diversificere investeringerne via et antal ejendomsfonde med forskellig risikoprofil. De forskellige risikoprofiler betyder, at ATP REP I er investeret i fonde med lav risiko (core), værdiskabende fonde med moderat risiko (value added) og endelig opportunistiske 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 udgjorde 7.337 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 6.719 mio. kr. eller 91,6% pct. Selskabets investeringsperiode udløb i december måned 2010.

Selskabets investeringstilsagn er afgivet i EUR, USD og SEK.

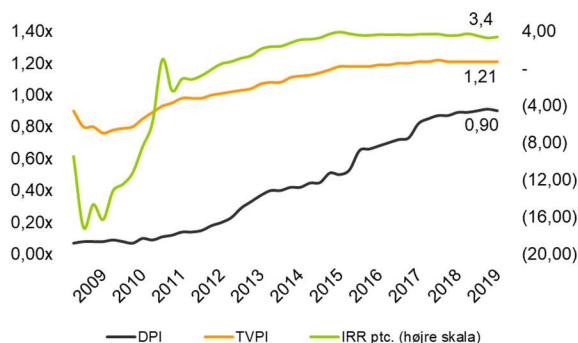
Figuren nedenfor viser fordelingen af aktuelle investeringstilsagn efter valuta.

Tilsagn fordelt på valuta



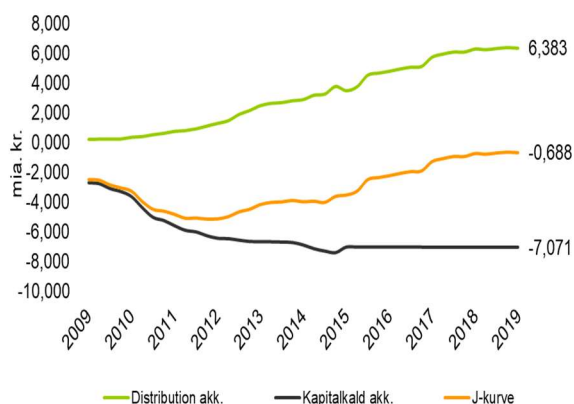
I takt med at fondene realiserer deres investeringer gennem frasalg af ejendomme eller foretager refinansieringer returneres kapitalen til ATP REP I, som efterfølgende udlodder overskydende likviditet til sine investorer efter en aftalt udlodningsrækkefølge.

Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal.



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.

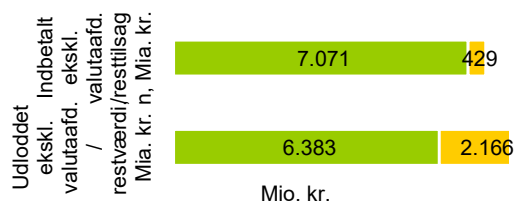
Investorerne

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 pct. ejet af ATP.

Figuren nedenstående illustrerer, hvor stor en andel af investorerne samlede investeringstilsagn der er indbetalt henholdsvis tilbagebetalt.

Oversigt over kapitalforhold mellem ATP REP I og investorerne

Regnskabstal



Årets resultat

Årets resultat udgør et underskud på 29 mio. kr., som svarer til et afkast på -1,3 pct. Resultatet er mindre end det forventede og derfor ikke tilfredsstillende. Værdiudviklingen i de amerikanske investeringer har været mindre end tidligere år, fordi afkastkravene er stabiliseret.

Administrationsomkostninger i forbindelse med selskabets investeringsvirksomhed udgør samlet 3 mio. kr. Administrationsomkostninger udgør primært managementhonorar til ATP Ejendomme A/S.

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

Managementhonorarer til ejendomsfondenes udbydere og administratører 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.

Balancen

Selskabets balance er opbygget i takt med, at porteføljen af fonde er udbygget. Aktiverne udgør ultimo året 2.168 mio. kr. og er i løbet af 2019 faldet med 136 mio. kr. som følge af fondenes realisationer og tilbagebetaling til selskabet.

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

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 valuarer. 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 porteføljinvesteringer tager ATP REP I aktivt stilling til værdien af investeringerne.

Risici

Der henvises til note 11 for en beskrivelse af de finansielle risici som påvirker 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 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 rapporten "ATP Koncernen – Samfundsansvar 2019", som er tilgængelig på 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 til rapporten "ATP Koncernen - Samfundsansvar 2019", som er tilgængelig på 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 pct. p.a.

Forventninger

Resultat i 2020 afhænger primært af resultatet af de aktive fonde, der alle er beliggende i USA. Her forventes generelt vækst i markedsløjeniveauer, som dog delvist forventes at blive modsvaret af stigende afkastkrav i visse sektorer (detailhandel).

Ikke aktive fonde forventes lukket indenfor få år.

Porteføljefondene forventes i 2020 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. januar 2020

Direktion:

Martin Vang Hansen
direktør

Bestyrelse:

Bo Foged
Formand

Martin Dollaris Præstegaard

Tomas Krüger Andersen

Kim Jannick Kehlet Johansen

Jørgen Høholt

Intern Revisions påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, hvorvidt ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 23. januar 2020

Christoffer Max Jensen
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 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 23. januar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
mne 29421

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
mne 19708

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2019	2018
Investeringsvirksomhed			
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-2.353	-3.630
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	2	74.241	189.286
Indtægter af udlån til porteføljevirsomheder	2	22	2.003
Valutaterminsforretninger	2	-96.712	-147.761
Resultat af investeringsvirksomhed		-24.802	39.898
Administrationsomkostninger	3	-2.850	-2.984
Resultat af primær drift		-27.652	36.914
Finansielle poster			
Finansielle indtægter		8	133
Finansielle omkostninger		-805	-79
Finansielle poster i alt	2	-797	54
Resultat før skat		-28.449	36.968
Udenlandsk skat		-173	20
Årets resultat	4	-28.622	36.988

Balance pr. 31. december

tkr.	Note	2019	2018
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 8, 10	132.418	292.644
Andre værdipapirer og kapitalandele	6, 8, 10	2.013.830	2.009.308
Udlån til porteføljevirsomheder	7, 8, 10	<u>21</u>	<u>1.283</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>2.146.269</u>	<u>2.303.235</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.146.269</u>	<u>2.303.235</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Valutaterminsforretninger	8, 10	21.324	0
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		<u>0</u>	<u>300</u>
Tilgodehavender i alt		<u>21.324</u>	<u>300</u>
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger		<u>717</u>	<u>912</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>717</u>	<u>912</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.041</u>	<u>1.212</u>
Aktiver i alt		<u>2.168.310</u>	<u>2.304.447</u>
Passiver			
Egenkapital			
Kommanditisters og komplementarens indskud		7.070.897	7.068.827
Overkurs ved emission		283	283
Overført resultat		1.478.299	1.506.921
Udlodning til kommanditister og komplementar		<u>-6.383.067</u>	<u>-6.325.510</u>
Egenkapital i alt		<u>2.166.413</u>	<u>2.250.521</u>
Kortfristet gæld			
Valutaterminsforretninger	8, 10	1.104	53.227
Gæld til tilknyttede selskaber		692	680
Anden gæld	9	<u>101</u>	<u>19</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>1.897</u>	<u>53.926</u>
Passiver i alt		<u>2.168.310</u>	<u>2.304.447</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Finansielle risici	11		
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	14		

Egenkapitalopgørelse

tkr.

	Kommandit- sel- skabs-kapital	Overkurs	Overført resul- tat	Udlodning til kommanditister og komplemen- tar	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	7.068.827	283	1.506.921	-6.325.510	2.250.521
Indbetaling kommanditselskabskapital	2.070	0	0	0	2.070
Udlodning til kommanditister og komplementar	0	0	0	-227.486	-227.486
Valutaafdækning	0	0	0	169.929	169.929
Årets resultat	0	0	-28.622	0	-28.622
Egenkapital 31. december 2019	<u>7.070.897</u>	<u>283</u>	<u>1.478.299</u>	<u>-6.383.067</u>	<u>2.166.413</u>
Egenkapital 1. januar 2018	7.065.927	283	1.469.933	-5.777.145	2.758.998
Indbetaling kommanditselskabskapital	2.900	0	0	0	2.900
Udlodning til kommanditister og komplementar	0	0	0	-616.794	-616.794
Valutaafdækning	0	0	0	68.429	68.429
Årets resultat	0	0	36.988	0	36.988
Egenkapital 31. december 2018	<u>7.068.827</u>	<u>283</u>	<u>1.506.921</u>	<u>-6.325.510</u>	<u>2.250.521</u>

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

Pr. 31. december 2019 udgør investorernes resterende tilsagn inkl. genkaldelige udlodninger.

428.820

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ATP Real Estate Partners I K/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2018.

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 eksklusiv 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 porteføljevirk-somheder 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger 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

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

Noter

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringselskab, og har derfor valgt muligheden i IAS28 for at indregne investeringer i kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS9.

Udlån er indregnet til dagsværdi med dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under henvisning til selskabets forretningsmodel.

Selskabet anlægger konsekvent en porteføljetragtning i forbindelse med investeringer. Porteføljen forvaltes og dens performance evalueres i overensstemmelse med selskabets risikostyrings- og investeringsstrategi med udgangspunkt i dagsværdien, der også danner basis for den interne rapportering til selskabets ledelse.

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 porteføljevirkomheder

Værdiansættelse af udlån til porteføljevirkomheder 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 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 pengestrømme og datoen for pengestrømmene samt værdien af egenkapitalen.

Noter

tkr.	2019	2018
2 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter		
Dagsværdireguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.353	-3.630
Dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele	74.241	189.286
Dagsværdireguleringer af udlån til porteføljevirsomheder	22	2.003
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt)	71.910	187.659
Dagsværdireguleringer af valutaterminskontrakter	-34.488	-94.907
Terminstillæg vedr. valutaterminskontrakter	-62.224	-52.854
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (handelsbeholdning)	-96.712	-147.761
Valutakursgevinster og -tab, likvide beholdninger	-718	130
Øvrige renteindtægter - og udgifter	-79	-76
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	-797	54
Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart		
3 Administrationsomkostninger		
Honorar til Selskabets generalforsamlingsvalgte revisor:		
Lovpligtig revision	38	38
I alt	38	38
Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
ATP Ejendomme A/S leverer managementydelse til Selskabet og erlægges med et managementhonorar.		
4 Forslag til resultatdisponering		
Overført til egenkapitalen	-28.622	36.988
Resultatdisponering, i alt	-28.622	36.988

Noter

tkr.		2019	2018
5 Kapitalandele i associerede virksomheder			
Regnskabsmæssig værdi primo		292.644	501.402
Indbetalinger til investeringsportefølje		0	0
Udlodninger fra investeringsportefølje		-159.156	-205.127
Værdi- og valutakursreguleringer		-2.353	-3.631
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		131.135	292.644

Navn	Hjemsted	Ejer- og stemmeandel	Periodens resultat	Egenkapital
Aberdeen Real Estate Fund Finland	England	32,75 pct.	-43.650	41.045
AREIM I Fund LP	Jersey	32,79 pct.	6.673	208.914
Patroffice B.V	Holland	46,88 pct.	-1.744	407.259

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. Periodens resultat og egenkapital er fra seneste offentliggjorte årsrapporter.

6 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Regnskabsmæssig værdi primo		2.009.308	2.098.211
Indbetalinger til investeringsportefølje		0	0
Udlodninger fra investeringsportefølje		0	-261.124
Værdi- og valutakursreguleringer		4.522	172.221
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		2.013.830	2.009.308
7 Udlån til porteføljevirsomheder			
Regnskabsmæssig værdi primo		1.283	133.210
Udlodninger fra investeringsportefølje		0	-133.931
Værdi- og valutakursreguleringer		21	2.004
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		1.304	1.283

Udlån til porteføljevirsomheder er usikrede lån med en variabel forrentning og den maksimale kreditrisiko udgør 1.304 tkr. Ingen udlån er overforfaldne og der er ikke identificeret et nedskrivningsbehov.

Noter

tkr.	2019	2018
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		
Valutaterminforretninger	<u>21.324</u>	<u>0</u>
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsaktiver), i alt	<u>21.324</u>	<u>0</u>
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)		
Kapitalandele i associerede virksomheder	132.418	292.644
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.013.830	2.009.308
Udlån til porteføljevirsomheder	<u>21</u>	<u>1.283</u>
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt), i alt	<u>2.146.269</u>	<u>2.303.235</u>
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris		
Likvide beholdninger	<u>717</u>	<u>912</u>
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris, i alt	<u>717</u>	<u>912</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsforpligtelser)		
Valutaterminforretninger	<u>1.104</u>	<u>53.227</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsforpligtelser), i alt	<u>1.104</u>	<u>53.227</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
Gæld til tilknyttede selskaber	692	680
Anden gæld	<u>101</u>	<u>19</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris, i alt	<u>793</u>	<u>699</u>
For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien.		
9 Anden gæld		
Anden gæld	<u>101</u>	<u>19</u>
Anden gæld, i alt	<u>101</u>	<u>19</u>

Noter

tkr.

10 Oplysning om dagsværdi

	Noterede priser		Observerbare input		Ikke observerbare input	
	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
Aktiver	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0	131.135	292.644
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	0	0	2.013.830	2.009.308
Udlån til porteføljeverksamheder	0	0	0	0	1.304	1.283
Valutaterminforretninger	0	0	21.324	0	0	0
I alt	0	0	21.324	0	2.146.269	2.303.235
Forpligtelser						
Valutaterminforretninger	0	0	1.104	53.227	0	0
I alt	0	0	1.104	53.227	0	0

Der er ikke sket nogen overførsler mellem niveau 1 og 2 i 2018 og 2019

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

	Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre værdipapirer og kapitalandele		Udlån til porteføljeverksamheder	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Balance 01. januar	292.644	501.402	2.009.308	2.098.211	1.283	133.210
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	-2.353	-3.631	4.522	172.221	21	2.004
Køb/indbetalinger til investeringsportefølje	0	0	0	0	0	0
Salg/udlodninger fra investeringsportefølje	-159.156	-205.127	0	-261.124	0	-133.931
Flytning til niveau 3	0	0	0	0	0	0
Flytning ud af niveau 3	0	0	0	0	0	0
Balance 31. december	131.135	292.644	2.013.830	2.009.308	1.304	1.283
Tab/gevinst på aktiver i behold	-2.353	-15.509	5.303	114.015	22	403

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	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i associerede virksomheder ¹	3	Rapporteret dagsværdi	Rapportering fra manager	n/a
Andre værdipapirer og kapitalandele ¹	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

¹ 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 opsigte 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 alle valutaer. 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.

Det samlede afgivne investeringstilsagn udgør 4.760 mio. kr. og ultimo 2019 fordeler det sig på følgende valutaer:

EUR	59 pct.
SEK	11 pct.
USD	30 pct.

Nedenstående tabel viser valutakursfølsomheden på porteføljen pr. 31. december 2019, såfremt afdækning ikke fandt sted:

Følsomhed i t.kr. ved:	For aktuelle investeringer	For resttilsagn
1 pct. stigning i EUR/DKK	25.289	326
1 pct. stigning i SEK/DKK	2.407	31
1 pct. stigning i USD/DKK	22.529	0

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

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 porteføljeverksomheder, afledte finansielle instrumenter med positiv markedsværdi samt likvide beholdninger og tilgodehavender.

Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 1.304 tkr.

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 38 mio. kr., mens investorernes resttilsagn udgør 438 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.

	Nominal værdi	Netto markeds- værdi	Positiv markeds- værdi	Negativ markeds- værdi
Valutaterminskontrakter, salg				
Til- og med 3 måneder	2.162.375	20.220	21.324	1.104
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
I alt	2.162.375	20.220	21.324	1.104

Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart

12 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	2019	2018
Resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde	<u>37.655</u>	<u>37.826</u>
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.		

Noter

tkr.

13 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses Selskabets associerede virksomheder og 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 2019 haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Dagsværdi- reguleringer af valuta-ter- miner og va- luta-termins- tillæg	Management fee og adm. om- kostninger	Tilgode- ha- vender ¹	Gæld ¹
Arbejdsmarkedets Tillægspension	-96.712	341	0	145
ATP Ejendomme A/S	0	2.258	0	547

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

¹ Inkl. positiv / negativ markedsværdi af valutaterminsforretninger.

Bestemmende indflydelse	2019	2018
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		
Kongens Vænge 8 3400 Hillerød	Ejer 99,984 pct.	Ejer 99,984 pct.
ATP Real Estate GP ApS Gothersgade 49, 1. 1016 København K	Ejer 0,016 pct.	Ejer 0,016 pct.

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

14 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2019, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Porteføljeoversigt

Tishman Speyer European Real Estate Venture VI	England	Value added
Aberdeen Real Estate Fund Finland L.P.	England	Value added
Patroffice B.V.	Holland	Value added
CBRE Strategic Partners Europe III, L.P.	England	Value added
AREIM I Fund L.P.	Jersey	Value added
Heitman European Property Partners IV	Luxemborg	Opportunistisk
LaSalle US Property Fund, L.P.	USA	Core
Invesco Core Real Estate-U.S.A., L.P.	USA	Core
UBS Trumbull Property Fund LP	USA	Core

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

Telefon 33 36 61 61
info@atp-realestate.dk
www.atp-realestate.dk