

ATP REP II Årsrapport 2015



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 3. februar 2016

ATP Real Estate Partners II K/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K
Cvr.-nr: 33 38 89 77

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

Jørgen Søndergaard, Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Hoved- og nøgletal

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

Ledelsens beretning for 2015

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

Påtegning og erklæringer

Ledelsespåtegning	9
Intern revisions erklæringer	10
Den uafhængige revisors erklæringer	11

Årsrapport

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18
Porteføljeoversigt	22

Selskabsoplysninger

ATP Real Estate Partners II K/S (ATP REP II)
Gothersgade 49, 1. th.
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.: 33 38 89 77
Stiftet: 21. december 2010
Hjemsted: Københavns Kommune

Bestyrelse

Henrik Gade Jepsen (formand)
Bo Foged
Fredrik Martinsson

Direktion

Michael Nielsen

Revision

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

Ejerforhold

ATP ejer 99,985% af selskabet

Komplementar

ATP REP GP II K/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 3. februar 2016

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse:					
Resultat af investeringsvirksomhed	174,0	90,2	116,0	68,4	34,1
Resultat af ordinær primær drift	172,5	88,4	112,9	64,2	29,0
Resultat af finansielle poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Årets resultat	172,5	88,4	112,9	64,2	29,2
Balance:					
Balancesum	1.340,4	1.108,0	1.008,3	862,9	715,7
Egenkapital	1.331,9	1.080,3	1.004,6	858,0	690,4
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-77,8	15,6	-35,6	-102,3	-656,2
Finansieringsaktivitet	79,1	-12,7	33,8	103,4	661,2
Medarbejdere:					
Gennemsnitlig antal heltidsansatte medarbejdere samlet for ATP Real Estate Partners I K/S og ATP Real Estate Partners II K/S.	0	0	7	7	8
Nøgletal i % siden etablering:					
Total Value to Paid In	1,38x	1,26x	1,22x	1,11x	1,04x
Distributed to Paid In	0,29x	0,31x	0,15x	0,09x	0,02x
IRR	11,03%	9,80%	10,14%	9,37%	6,82%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens beretning for 2015

Højdepunkter for året

- Årets resultat blev 173 mio. kr. svarende til et afkast på 14,9 %
- Det positive afkast kan henføres til en generel positiv udvikling primært i USA.
- I årets løb har investorerne indskudt 69 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 1.215 mio. kr.
- Selskabet tilbagebetalte i året 10 mio. kr. til investorerne og har herefter i alt udloddet 350 mio. kr., hvilket svarer til 29 % af de foretagne indskud.
- I årets løb er der indbetalt i alt 20 mio. kr. til ejendomsfondene af de afgivne investeringstilsagn (2014: 147 mio. kr.).

Markedsudvikling

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

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

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

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

Hovedaktivitet

ATP REP II'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 fond-af-fonde, som ATP REP II, er meget langsigtet. ATP REP II har afgivet samtlige investeringstilsagn til fonde i løbet af 2011. 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 II's etablering indtil afviklingen af den sidste investering forventes at strække sig over 10-12 år. ATP REP II er 4 år inde i dette forløb.

Under hensyntagen til den fastlagte investeringsstrategi er det selskabets målsætning at opnå et afkast (IRR) på ikke under 7 % p.a. over en tidshorisont på 12 år.

Selskabets har siden 1. januar 2014 ingen ansatte, og alle investeringsbeslutninger og den tilhørende administration varetages fra denne dato af ATP Ejendomme A/S. De tidligere ansættelsesforhold er overført til ATP Ejendomme A/S og denne enhed leverer herefter managementydelser til Selskabet og erlægges med et managementhonorar. ATP Ejendomme A/S forestår også monitorering af ATP's øvrige investeringer i ejendomsfonde, som udover ATP REP II udgør yderligere 30 investeringer. Den samlede markedsværdi af alle ATP's investeringer i ejendomsfonde er 11,6 mia. kr.

Investeringsaktivitet

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

Porteføljen i ATP REP II er sammensat af 3 ejendomsfonde med forskellige strategier. Diversifikation er geografisk sket mellem Europa og USA. Investeringerne er spredt på forskellige ejendomssegmenter inden for kontor, detailhandel, industri/logistik og boliger.

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

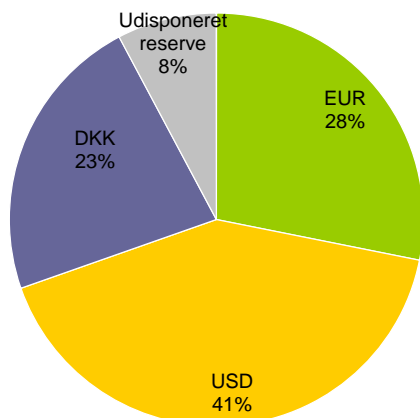
ATP REP II har siden stiftelsen i 2010 afgivet investeringstilsagn til 3 ejendomsfonde, hvorefter det samlede investeringstilsagn udgør 1.223 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 1.215 mio. kr. eller 92 %.

Investorerne besluttede i 2013 ikke at foretage yderligere investeringer i selskabet, og kapitalgrundlaget er tilpasset det nuværende aktivitetsniveau.

Selskabets investeringstilsagn er afgivet i EUR, DKK og USD.

Figuren nedenfor viser fordelingen af kapitaltilsagn efter valuta.

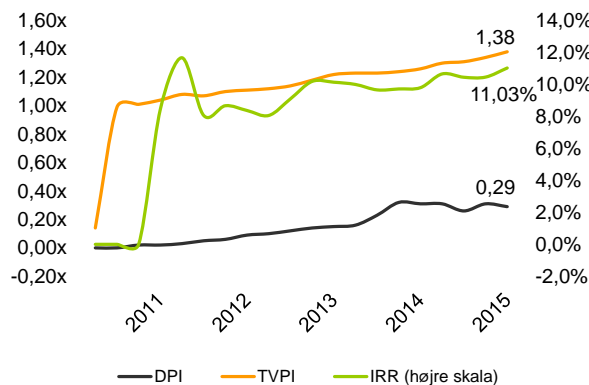
Tilsagn fordelt på valuta



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

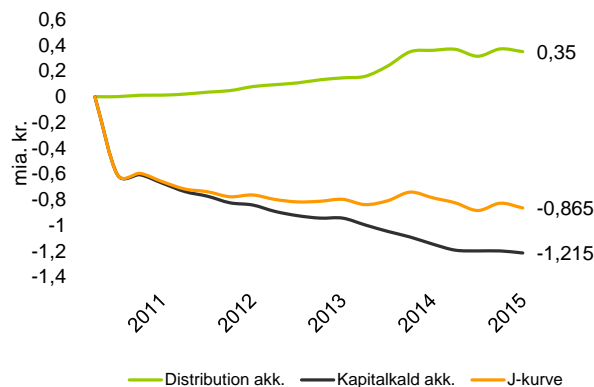
Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal siden selskabets stiftelse.

Udvikling i nøgletal siden etablering



Figuren nedenfor med likviditetsmæssig J-kurve illustrerer netto betalingsstrømme over tid beregnet som ATP REP II's udlodninger til investorerne fratrukket ATP REP II'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



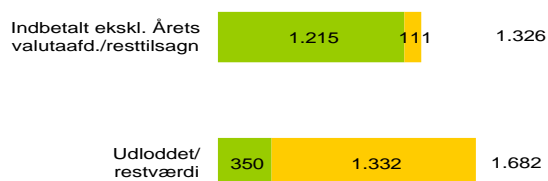
Alle porteføljefondene har afsluttet deres investeringsperiode, og derfor forventes kun få kapitaltræk i løbet af de kommende år. Betydelige udlodninger fra porteføljefondene forventes ikke før om 2-4 år, og derfor forventes J-kurven ej heller at blive positiv før dette tidspunkt.

Investorerne

Investorerne i selskabet består af kommanditisten og komplementaren. Kommanditisten er ATP og komplementaren er ATP REP GP II K/S som igen har en komplementar – ATP REP II ApS. Efter beslutning om ændring i kapitalgrundlaget har investorerne i alt stillet en investeringsramme på 1.326 mio. kr. til rådighed. Heraf udgør komplementarens andel 0,20 mio. kr. Komplementaren ejes af ATP samt nuværende og tidligere medarbejdere, der er eller har været ansat i ATP Ejendomme A/S, men som er eller har været involveret i levering af managementydelser til ATP REP II.

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

Oversigt over kapitalforhold mellem ATP REP II og investorerne



Regnskabstal

Årets resultat

Årets resultat udgør et overskud på 173 mio. kr., som svarer til et afkast på 14,9 %. Resultatet er på niveau med det forventede og derfor tilfredsstillende.

Resultatet af investeringsaktiviteten udgør 174 mio. kr. og sammensætter sig hovedsageligt af følgende poster:

- Udbytter og udlodninger udgør 43 mio. kr.
- Realiserede og urealiserede kursgevinster og værdireguleringer udgør 129 mio. kr.
- Realiserede og urealiserede valutakurspåvirkninger fra investeringer, m.v. udgør 1 mio. kr.

Administrationsomkostninger i forbindelse med selskabets investeringsvirksomhed udgør samlet 1 mio. kr.

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 honorarer til administration af ejendomsfondene udgør typisk 40-75 basispunkter årligt beregnet af ejendommenes værdi.

De interne administrationsomkostninger målt i forhold til afgivne investeringstilsagn på 1.223 mio. kr., svarer på årsbasis til 11 basispoint. Dette skal sammenholdes med en gennemsnitlig markedspris på 67 basispoint i lignende fond-af-fonde¹.

Balancen

Selskabets balance opbygges i takt med at der trækkes kapital til fondenes investeringer. Aktiverne udgør ultimo året 1.340 mio. kr.

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

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

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

Værdiansættelse

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

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

afkastkravet. Andre faktorer såsom stabiliteten af ejendommenes cash flow, markedslejeniveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår også i værdifastsættelsen.

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

Eksponerer /risici

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

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

Valutarisici

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

Renterisiko

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

Kreditrisici

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

Likviditetsrisici

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

Samfundsansvar

ATP REP II 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.

¹ INREV: Fund of funds Study, 2012

ATP REP II 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 II som virksomhed

Som virksomhed er det vigtigt for ATP REP II at have en stabil og veluddannet medarbejderportefølje, et fysisk og psykisk godt arbejdsmiljø samt fleksibilitet.

Der henvises til ATP Koncernens årsrapport for 2015, hvor samfundsansvar er omtalt i ledelsesberetningen samt i en særskilt artikel.

Organisation og selskabsledelse

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

Komplementarselskabet

Det har været kommanditistens ønske at skabe et sammenfald af interesser mellem de medarbejdere, der er ansat i ATP Ejendomme A/S, men som er involveret i levering af managementydelser til ATP REP II og kommanditisten – især på langt sigt. Der er derfor etableret et investeringsprogram for de pågældende personer gennem komplementarselskabet.

Komplementaren har ubegrænset ansvar for kommanditselskabets forpligtelser. Komplementarens andel af afkastet fra kommanditselskabet er succesafhængig.

Komplementarselskabet modtager en forholdsmæssig større udlodning (skævdeling) end kommanditisten, når sidstnævnte har opnået en minimumsforretning på 6 % p.a. Omfanget og fordelingen af skævdelingen er illustreret i note 9.

Forventninger

I 2016 forventes et resultat på niveau med 2015 som følge af den forventede markedsudvikling. Dette baseres på forventninger til fondenes evner til at skabe merværdier i ejendommene samt at afhænde færdigudviklede ejendomme.

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

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen væsentlige eller usædvanlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. januar 2016

Direktion:

Michael Nielsen
direktør

Bestyrelse:

Henrik Gade Jepsen
formand

Bo Foged

Fredrik Martinsson

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners II K/S

Påtegning på årsregnskabet

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

Den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hillerød, den 25. januar 2016

Peter Jochimsen
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners II K/S

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Hillerød, den 25. januar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Bill Haudal Pedersen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Investeringer, tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af Selskabets investeringsaktivitet. I administrationsomkostningerne er indeholdt honorar til ATP og ATP Ejendomme A/S for det administrationsarbejde, der udføres for Selskabet.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af likvide beholdninger.

Skat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, samt anden gæld omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt omkostninger afholdt i regnskabsåret men som endnu ikke er betalt.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Nøgletal

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

Total Value to Paid In (TVPI):

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

Distributed to Paid In (DPI):

Værdien af udlodningerne til investorerne / Indbetalt kapital til investorerne.

IRR:

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

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2015	2014
Renter og udbytter			
Udbytter og udlodninger, netto		<u>43.376</u>	<u>35.886</u>
Renter og udbytter i alt		<u>43.376</u>	<u>35.886</u>
Kursgevinster og - tab			
Indtægter samt kurstab fra kapitalandele i associerede virksomheder	1	-2.748	4.232
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	<u>133.323</u>	<u>50.111</u>
Kursgevinster og – tab i alt		<u>130.575</u>	<u>54.343</u>
Resultat af investeringsvirksomhed		<u>173.951</u>	<u>90.229</u>
Administrationsomkostninger	3	<u>-1.435</u>	<u>-1.814</u>
Resultat af primær drift		<u>172.516</u>	<u>88.415</u>
Finansielle poster			
Finansielle omkostninger		<u>-5</u>	<u>-24</u>
Årets resultat		<u>172.511</u>	<u>88.391</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til egenkapitalen		<u>172.511</u>	<u>88.391</u>
		<u>172.511</u>	<u>88.391</u>

Balance pr. 31. december

tkr.	Note	2015	2014
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	81.266	67.832
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	<u>1.246.111</u>	<u>1.033.039</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.327.377</u>	<u>1.100.871</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.327.377</u>	<u>1.100.871</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>4.610</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.610</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>8.449</u>	<u>7.175</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.059</u>	<u>7.175</u>
Aktiver i alt		<u>1.340.436</u>	<u>1.108.046</u>
Passiver			
Egenkapital			
Kommendatisters og komplementares indskud		1.215.026	1.146.046
Overført resultat		467.161	294.650
Udlodning til kommandiist og komplementar		<u>-350.313</u>	<u>-360.409</u>
Egenkapital i alt	6	<u>1.331.874</u>	<u>1.080.287</u>
Kortfristet gæld			
Skyldige kapitaltræk		8.210	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		330	21.223
Anden gæld		<u>22</u>	<u>36</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>8.562</u>	<u>27.759</u>
Passiver i alt		<u>1.340.436</u>	<u>1.108.046</u>
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Fordeling af anparter i komplementar ATP Real Estate Partners II K/S og Incitamentsprogrammer	9		

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- selskabskapital	Overført resultat	kommanditist og komplementar	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.146.046	294.650	-360.409	1.080.287
Indbetaling kommanditselskabskapital, investeringsaktivitet	22.480	0	0	22.480
Indbetaling kommanditselskabskapital, valutaafdækning	46.500	0	0	46.500
Udlodning til kommanditist og komplementar, investeringsaktivitet	0	0	-49.715	-49.715
Udlodning til kommanditist og komplementar, valutaafdækning	0	0	59.811	59.811
Årets resultat	0	172.511	0	172.511
Egenkapital 31. december 2015	1.215.026	467.161	-350.313	1.331.874
Egenkapital 1. januar 2014	943.940	206.259	-145.572	1.004.627
Indbetaling kommanditselskabskapital, investeringsaktivitet	50.181	0	0	50.181
Indbetaling kommanditselskabskapital, valutaafdækning	151.925	0	0	151.925
Udlodning til kommanditist og komplementar, investeringsaktivitet	0	0	-207.547	-207.547
Udlodning til kommanditist og komplementar, valutaafdækning	0	0	-7.290	-7.290
Årets resultat	0	88.391	0	88.391
Egenkapital 31. december 2014	1.146.046	294.650	-360.409	1.080.287

Pengestrømsopgørelse

tkr.	2015	2014
Udbetalinger til porteføljefonde	-19.907	-147.249
Udlodninger fra porteføljefonde	6.459	171.473
Pengestrømme fra renter og udbytter	43.376	35.886
Renter af likvide beholdninger	-5	-24
Realiserede valutakursgevinster og – tab	-106.191	-42.723
Administrationsomkostninger	-1.534	-1.782
Pengestrøm fra driftsaktiviteter	-77.802	15.581
Kontante indskud fra investorer	22.480	152.026
Udlodning til investorer	-49.715	-207.547
Investering til(+)/fra(-) investorer vedr. valutaafdækning	106.311	42.790
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	79.076	-12.731
Ændring i likvider	1.274	2.850
Likvider primo	7.175	4.325
Likvider 31. december	8.449	7.175

Noter

tkr.	2015	2014
1 Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder		
Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder	-2.748	4.232
Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder, i alt	-2.748	4.232
2 Kursgevinster og –tab, andre værdipapirer og kapitalandele		
Kursgevinster og -tab, investeringer	132.107	46.659
Valutakursgevinster og -tab, investeringer	81.989	78.131
Valutakursgevinst og -tab, terminsforretninger	-80.840	-73.395
Valutakursgevinst og -tab, pengekonti	67	-1.284
Kursgevinster og –tab, andre værdipapirer og kapitalandele, i alt	133.323	50.111
3 Administrationsomkostninger		
Antal ansatte gennemsnitligt	0	0

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

Incitamentsprogrammet til direktionen og ledende medarbejdere, ansat hos ATP Ejendomme A/S, men involveret i levering af managementydelser til ATP REP II, omfatter mulighed for at erhverve anparter i komplementarselskabet. Komplementaren modtager et skævdelingsbeløb (carried interest) ved afkast i kommanditselskabet over 6% p.a. Der henvises til note 9.

Noter

tkr.

	2015	2014
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	72.168	154.045
Tilgang i året	16.182	64.725
Afgang i året	0	-146.602
Kostpris pr. 31. december	88.350	72.168
Nedskrivninger primo	-4.336	0
Årets nedskrivninger	-2.748	-4.336
Nedskrivninger pr. 31. december	-7.084	-4.336
Opskrivninger primo	0	11.496
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	0	-11.496
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	81.266	67.832

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Stemmeandel
Norden IV K/S	Denmark	32,36%	32,36%

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.

5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum primo	750.737	669.773
Tilgang i året	5.435	85.771
Afgang i året	-6.459	-4.807
Anskaffelsessum pr. 31. december	749.713	750.737
Årets nedskrivninger	0	-4.430
Nedskrivninger pr. 31. december	0	-4.430
Opskrivninger primo	282.302	157.512
Årets opskrivninger	214.096	129.220
Opskrivninger pr. 31. december	496.398	286.732
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	1.246.111	1.033.039

Noter

tkr.	2015	2014
6 Egenkapital		
I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investorerne indgået aftale om, at indbetale op til kr. 1.325.740 i takt med behovet for kapital i selskabet.		
31. december udgør investorernes resterende tilsagn inkl. genkaldelige udlodninger.	<u>110.714</u>	<u>116.089</u>
7 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser		
Resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde	<u>94.333</u>	<u>165.389</u>
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.		
8 Nærtstående parter		
A) Bestemmende indflydelse		
ATP, Kongens Vænge 8, 3400 Hillerød	Ejer 99,985%	Ejer 99,985%
Kongens Vænge 8		
3400 Hillerød		
Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk .		
ATP REP GP II K/S	Ejer 0,015%	Ejer 0,015%
Gothersgade 49, 1.		
1016 København K		

Noter

9 Fordeling af anparter i komplementar ATP REP GP II K/S

Ejere	Dato for programmet etablering	Kursværdi af erhvervede anparter (erhvervelseskurs)	Antal anparter	Erhvervelseskurs
Direktion	21-12-2010	165.289	2.467	67
Ledende medarbejdere	21-12-2010	125.022	1.866	67
Øvrige medarbejdere	21-12-2010	59.898	894	67
Tidligere medarbejdere	21-12-2010	125.022	1.866	67
ATP	21-12-2010	194.769	2.907	67
I alt	21-12-2010	670.000	10.000	67

Parametre for skævdeling

Hurdle rate	6% p.a.
Carried interest	2,25%

Scenarier for skævdeling

Afkast i ATP Real Estate Partners II K/S i % p.a.	Carried Interest Mio. kr. (2010 kr.)	% af investerings-tilsagn
0	0,0	0,00
6	0,0	0,00
10	3,9	0,33
15	9,7	0,80
21	18,8	1,70
25	18,8	1,70

Kommentarer

ATP REP GP II K/S har afgivet et samlet investeringstilsagn på 181.564 kr. til ATP Real Estate Partners II K/S. Komplementaren, ATP REP GP II K/S modtager et skævdelingsbeløb ved afkast i kommanditselskabet over 6% p.a. Der er etableret et absolut loft over værdien af carried interest programmet svarende til 18,8 mio. kr. beregnet i 2010 kroner. Skævdelingsbeløbet udbetales til ATP REP GP II K/S med 2,25% indtil skævdelingsloftet nås. Forudsætning for beregningen er det nuværende investeringstilsagn på 1,2 mia. kr. Medarbejdere anvendes som betegnelse for de medarbejdere, hos ATP Ejendomme A/S, der er involveret i levering af managementydelser til ATP REP II.

Porteføljeoversigt

Portefølje

ECE European Prime Shopping Center GP Fund A
Prime Property Fund, LLC
Ejendomsselskabet Norden IV K/S

Hjemsted

Tyskland
USA
Danmark

Strategi

Value added
Core
Opportunistisk

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

Telefon 33 36 61 61
Telefax 33 36 61 62
info@atp-realestate.dk
www.atp-realestate.dk