

# ATP REP II Årsrapport 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

7. februar 2018

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 2017 – 31. december 2017  
(7. regnskabsår)

\_\_\_\_\_  
Jørgen Søndergaard, Dirigent



## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

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

### Hoved- og nøgletal

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

### Ledelsens beretning for 2017

Ledelsens beretning for 2017	5
------------------------------	---

### Påtegning og erklæringer

Ledelsespåtegning	9
Intern revisions revisionspåtegning	10
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	11

### Årsrapport

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

# 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](http://www.atp-realestate.dk)  
E-mail: [info@atp-realestate.dk](mailto:info@atp-realestate.dk)  
CVR-nr.: 33 38 89 77  
Stiftet: 21. december 2010  
Hjemsted: Københavns Kommune

## Bestyrelse

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

## Direktion

Michael Nielsen

## Revision

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

## Ejerforhold

ATP ejer 99,985% af selskabet

## Komplementar

ATP REP GP II K/S

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 7. februar 2018

## Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af investeringsvirksomhed	<u>8</u>	<u>115</u>	<u>174</u>	<u>90</u>	<u>118</u>
Resultat af primær drift	<u>7</u>	<u>113</u>	<u>173</u>	<u>88</u>	<u>115</u>
Resultat af finansielle poster	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>7</u>	<u>113</u>	<u>173</u>	<u>88</u>	<u>113</u>
<b>Balance:</b>					
Balancesum	<u>467</u>	<u>473</u>	<u>1.340</u>	<u>1.108</u>	<u>1.008</u>
Egenkapital	<u>466</u>	<u>473</u>	<u>1.332</u>	<u>1.080</u>	<u>1.005</u>
<b>Nøgletal i % siden etablering:</b>					
Total Value to Paid In	1,44x	1,46x	1,38x	1,26x	1,22x
Distributed to Paid In	1,09x	1,08x	0,29x	0,31x	0,15x
IRR	10,79%	11,31%	11,03%	9,80%	10,14%

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

# Ledelsens beretning for 2017

## Højdepunkter for året

- Årets resultat blev 7 mio. kr. svarende til et afkast på 2,0 %
- I årets løb har investorerne indskudt 59 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 1.326 mio. kr.
- Selskabet tilbagebetalte i året 76 mio. kr. til investorerne og har herefter i alt udlodtet 1.449 mio. kr., hvilket svarer til 109,3 % af de foretagne indskud
- I årets løb er der indbetalt i alt 50 mio. kr. til ejendomsfondene af de afgivne investeringstilsagn (2016: 50 mio. kr.).

## Markedsudvikling

Ejendomsmarkederne i Europa udviklede sig igen positivt i 2017. Det betød en yderligere forstærket interesse for investerings-ejendomme med lav risiko og stabile pengestrømme. Konsekvensen heraf har igen været faldende afkastkrav med stigende prissætning til følge.

Igennem 2017 har det fortsatte lave renteniveau haft positiv indvirkning på udviklingen på ejendomsmarkederne. Interessen for fast ejendom er betydelig i det meste af Europa, hvor de bedste ejendomme igen er handlet til meget aggressive afkastkrav. Den samlede transaktionsvolumen fortsætter med at være på et meget højt niveau.

ATP REP er fortsat af den opfattelse, at investeringsresultatet for fast ejendom er afhængigt af lokale forhold. Derfor vurderes 2017 også at være præget af betydelige forskelle imellem Europas økonomier.

## Hovedaktivitet

ATP REP II's formål har været at identificere og investere i unoterede ejendomsfonde og joint ventures i Europa og USA. Målet var at opbygge en diversificeret portefølje af unoterede ejendomsinvesteringer, som genererede 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 normalt afhændet efter 3-7 års ejerskab.

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 8 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.

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 II har været sammensat af 3 ejendomsfonde med forskellige strategier. Der resterer fortsat 2 investering/fonde, hvoraf den ene har fokus på shopping centre i Europa og den anden har opereret på det danske marked. Sidstnævnte er under afvikling.

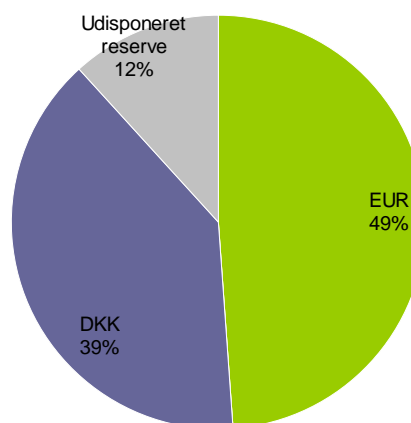
ATP REP II har siden stiftelsen i 2010 afgivet investeringstilsagn på oprindeligt 1.168 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 1.137 mio. kr. eller 97,3 %. For den tilbageværende investering udgør restinvesteringstilsagnet 32 mio. kr.

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

Selskabets aktuelle investeringstilsagn er afgivet i DKK og EUR.

Figuren nedenfor viser fordelingen af aktuelle kapitaltilsagn efter valuta.

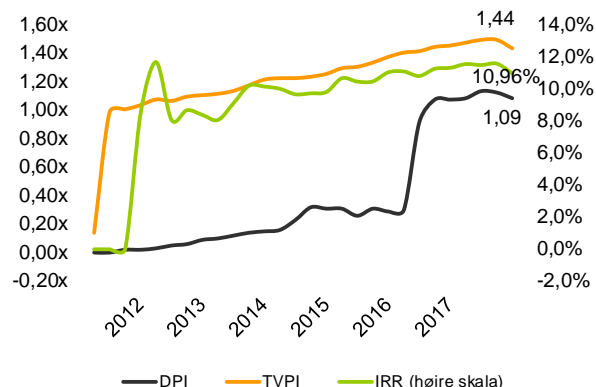
Tilsagn fordelt på valuta



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

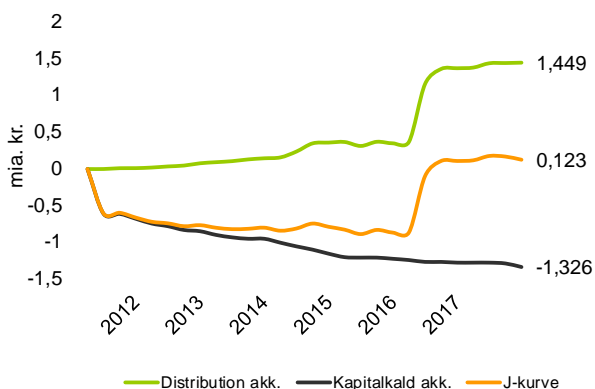
Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal siden selskabets stiftelse.

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



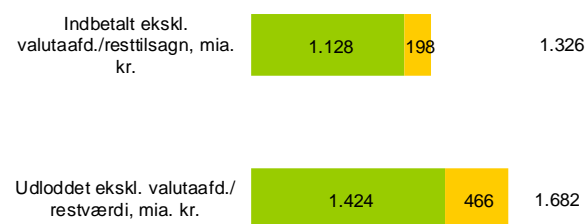
Alle porteføljefondene har afsluttet deres investeringsperiode, og derfor forventes kun få kapitaltræk i løbet af de kommende år. Betydelige udlodninger fra porteføljefondene forventes ikke før om 2-4 år, og derfor forventes J-kurven ej heller at blive positiv før dette tidspunkt.

### 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 management-ydelser 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 investorerne 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 7 mio. kr., som svarer til et afkast på 2,0 %. Resultatet er væsentligt negativt påvirket af en priskorrektion vedrørende et ejendomssalg i en af de underliggende fonde, hvor ATP REP II har måttet tilbagebetale tidligere modtaget udlodning. Priskorrekturen er et udslag af forhandlinger, som er afsluttede i løbet af 2017.

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

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

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

### Balancen

Selskabets balance udvikler sig i takt med at der tilbagebetales kapital fra den sidste fonden. Aktiverne udgør ultimo året 467 mio. kr. og er i løbet af 2017 faldet med 7 mio. kr. som følge af realisationer.

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 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, markedsløje niveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår også i værdifastsættelsen.

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

### Risici

Der henvises til note 10 for en beskrivelse af de finansielle risici som påvirker selskabet.

### 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.

#### *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*

Der henvises til rapporten "ATP Koncernen – Samfundsansvar 2017", som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

### Måltal for kønssammensætning

Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for mangfoldighed og de fastsatte måltal for kønssammensætning. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til rapporten "ATP Koncernen - Samfundsansvar 2017", som er tilgængelig på [www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter](http://www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter).

### Komplementarselskabet

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

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 14.

### Forventninger

I 2018 forventes et positivt og bedre resultat end i 2017 primært som følge af afviklingen af yderligere ejendomme i en fond. De positive forventninger til den resterende portefølje baseres på forventninger til de sidste fondes evner til at skabe merværdier i ejendommene samt at afhænde færdigudviklede ejendomme.

Der er forventninger til vækst i økonomierne i Europa og særligt det lave renteniveau forventes at fastholde en positiv udvikling på ejendomsmarkederne.

Porteføljefondene forventes i 2018 ikke at trække på investeringstilsagnene. Der kan ikke afgives yderligere investeringstilsagn til porteføljefonde.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. januar 2018

### Direktion:

Michael Nielsen  
direktør

### Bestyrelse:

Kasper Ahrndt Lorenzen  
Formand

Bo Foged

Tomas Krüger Andersen

Mads Smith Hansen



# Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners II K/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners II K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Den udførte revision

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

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

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

## 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2018

Peter Jochimsen  
Revisionschef

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners II K/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 25. januar 2018

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Jacob Vilmann Wellejus  
statsautoriseret revisor  
mne 24807

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
mne 29421

## Resultatopgørelse

tkr.	Note	2017	2016
<b>Investeringsvirksomhed</b>			
Indtægter/tab af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-49.867	17.242
Indtægter/tab af andre værdipapirer og kapitalandele	2	58.126	89.959
Valutaterminforretninger	2	<u>-352</u>	<u>7.391</u>
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>		<b><u>7.907</u></b>	<b><u>114.592</u></b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-647</u>	<u>-1.180</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b><u>7.260</u></b>	<b><u>113.412</u></b>
<b>Finansielle poster</b>			
Finansielle indtægter		6	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-12</u>	<u>-489</u>
<b>Årets resultat</b>	4	<b><u>7.254</u></b>	<b><u>112.923</u></b>

## Balance pr. 31. december

tkr.	Note	2017	2016
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 7, 9	1.238	9.510
Andre værdipapirer og kapitalandele	6, 7, 9	<u>465.087</u>	<u>463.716</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>466.325</u></b>	<b><u>473.226</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>466.325</u></b>	<b><u>473.226</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Likvide beholdninger	7	<u>219</u>	<u>156</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>219</u></b>	<b><u>156</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>466.544</u></u></b>	<b><u><u>473.382</u></u></b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kommandatisters og komplementarens indskud		1.328.032	1.266.567
Overført resultat		587.338	580.084
Udlodning til kommanditister og komplementar		<u>-1.449.342</u>	<u>-1.373.432</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>466.028</u></b>	<b><u>473.219</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Valutaterminsforretninger	7, 9	352	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7, 12	142	132
Anden gæld	7, 8	<u>22</u>	<u>31</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>516</u></b>	<b><u>163</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>466.544</u></u></b>	<b><u><u>473.382</u></u></b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Finansielle risici	10		
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	13		
Fordeling af anparter i komplementar ATP Real Estate Partners II K/S og Incitamentsprogrammer	14		

## Egenkapitalopgørelse

tkr.

	Komman- dit- sel- skabs- ka- pital	Overført resultat	Udlodning til kommanditist og komple- mentar	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.266.567	580.084	-1.373.432	473.219
Indbetaling kommanditselskabskapital, investeringsaktivitet	61.465	0	0	61.465
Indbetaling kommanditselskabskapital, valutaafdækning	0	0	0	0
Udlodning til kommanditist og komplementar, investeringsaktivitet	0	0	-75.911	-75.911
Netto udlodning til kommanditist og komplementar, valutaafdækning	0	0	0	0
Årets resultat	0	7.254	0	7.254
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>1.328.032</u></b>	<b><u>587.338</u></b>	<b><u>-1.449.342</u></b>	<b><u>466.028</u></b>
Egenkapital 1. januar 2016	1.215.026	467.161	-350.313	1.331.874
Indbetaling kommanditselskabskapital, investeringsaktivitet	51.541	0	0	51.541
Indbetaling kommanditselskabskapital, valutaafdækning	0	0	0	0
Udlodning til kommanditist og komplementar, investeringsaktivitet	0	0	-1.011.100	-1.011.100
Netto udlodning til kommanditist og komplementar, valutaafdækning	0	0	-12.019	-12.019
Årets resultat	0	112.923	0	112.923
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>1.266.567</u></b>	<b><u>580.084</u></b>	<b><u>-1.373.432</u></b>	<b><u>473.219</u></b>

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.

Pr. 31. december 2017 udgør investorernes resterende tilsagn inkl. genkaldelige udlodninger. 48.445

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ATP Real Estate Partners II K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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

Selskabet har iht. 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 for 2016.

### 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.

Valutaterminsforretninger er indgået med ATP som modpart.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter af investeringsvirksomhed

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder, indtægter af andre kapitalandele samt indtægter fra valutaterminsforretninger 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 indtægter

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

#### Udenlandsk skat

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

#### Balancen

##### Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

## Noter

---

### 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 pengestrømme, markedslejeniveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår i værdiansættelsen.

### 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.		2017	2016
<b>2</b>	<b>Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>		
	Dagsværdireguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder	-49.867	17.242
	Dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele	<u>58.126</u>	<u>89.959</u>
	<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt)</b>	<b><u>8.259</u></b>	<b><u>107.201</u></b>
	Dagsværdireguleringer af valutaterminskontrakter	-262	12.380
	Terminstillæg vedr. valutaterminskontrakter	<u>-90</u>	<u>-4.989</u>
	<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (handelsbeholdning)</b>	<b><u>-352</u></b>	<b><u>7.391</u></b>
	Valutakursgevinster og -tab, likvide beholdninger	6	-372
	Øvrige renteindtægter - og udgifter	<u>-12</u>	<u>-117</u>
	<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b><u>-6</u></b>	<b><u>-489</u></b>
	Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart.		
<b>3</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>		
	<b>Honorar til Selskabets generalforsamlingsvalgte revisor:</b>		
	Lovpligtig revision	<u>-38</u>	<u>-38</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>-38</u></b>	<b><u>-38</u></b>
	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
	ATP Ejendomme A/S leverer managementydelser til Selskabet og erlægges med et managementhonorar.		
<b>4</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til egenkapitalen	<u>7.254</u>	<u>112.923</u>
	<b>Resultatdisponering, i alt</b>	<b><u>7.254</u></b>	<b><u>112.923</u></b>

## Noter

tkr.		2017	2016
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Regnskabsmæssig værdi primo		9.510	81.266
Indbetalinger til investeringsportefølje		49.685	32.362
Udlodninger fra investeringsportefølje		-8.090	-121.360
Værdi- og valutakursreguleringer		<u>-49.867</u>	<u>17.242</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b><u>1.238</u></b>	<b><u>9.510</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejer- og stemmeandel	Periodens resultat	Egenkapital
Norden IV K/S	Denmark	32,36%	53.679	29.996

Ovenstående kapitalandele er indregnet til dagsværdi. Der er ingen interne avancer eller tab fra samhandel med associerede virksomheder. Den associerede virksomhed er indregnet og målt som en selvstændig enhed.

<b>6 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Regnskabsmæssig værdi primo		463.716	1.246.111
Indbetalinger til investeringsportefølje		11.374	17.814
Udlodninger fra investeringsportefølje		-68.129	-890.168
Værdi- og valutakursreguleringer		<u>58.126</u>	<u>89.959</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b><u>465.087</u></b>	<b><u>463.716</u></b>

## Noter

tkr. 2017 2016

### 7 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 (valgt)

Kapitalandele i associerede virksomheder	1.238	9.510
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>465.087</u>	<u>463.716</u>

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

	<u>466.325</u>	<u>473.226</u>
--	----------------	----------------

#### Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris

Likvide beholdninger	<u>219</u>	<u>156</u>
----------------------	------------	------------

#### Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris, i alt

	<u>219</u>	<u>156</u>
--	------------	------------

#### Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris

Gæld til tilknyttede selskaber	142	132
Anden gæld	<u>22</u>	<u>31</u>

#### Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris, i alt

	<u>164</u>	<u>163</u>
--	------------	------------

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

### 8 Anden gæld

Anden gæld	<u>22</u>	<u>31</u>
------------	-----------	-----------

#### Anden gæld, i alt

	<u>22</u>	<u>31</u>
--	-----------	-----------

## Noter

tkr.

### 9 Oplysning om dagsværdi

	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare input Niveau 3	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Aktiver</b>						
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0	1.238	9.510
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	0	0	465.087	463.716
Valutaterminsforretninger	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>466.325</b>	<b>473.226</b>
<b>Forpligtelser</b>						
Valutaterminsforretninger	0	0	352	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er ikke sket nogen overførsler mellem niveau 1 og 2 i 2017 og 2016

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

	Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre værdipapirer og kapitalandele	
	2017	2016	2017	2016
Balance 1. januar	9.510	81.266	463.716	1.246.111
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	-49.867	17.242	58.126	89.959
Køb/indbetalinger til investeringsportefølje	49.685	32.361	11.374	17.814
Salg/udlodninger fra investeringsportefølje	-8.090	-121.359	-68.129	-890.168
Flytning til niveau 3	0	0	0	0
Flytning ud af niveau 3	0	0	0	0
<b>Balance 31. december</b>	<b>1.238</b>	<b>9.510</b>	<b>465.087</b>	<b>463.716</b>
Tab/gevinst på aktiver i behold	-57.634	-2.176	18.740	43.127

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

Fastsættelse af dagsværdien	Dagsværdihierarki	Anvendt værdiansættelsesmetode	Anvendte observerbare/uobserverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i associerede virksomheder <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	Rapportering fra manager	n/a
Andre værdipapirer og kapitalandele <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	Rapportering fra manager	n/a
Valutaterminsforretninger	2	Tilbagediskontering ved anvendelse af relevant rentekurve	Rentekurver	n/a

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

# Noter

tkr.

## 10 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 aktiemarkederne.

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 II ofte har repræsentation.

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

For at begrænse risikoeksponeringen mod enkelte investeringer er ATP REP II'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.

### 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 alle valutarisici. 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 672 mio. kr. og ultimo 2017 fordeler det sig på følgende valutaer:

DKK	45%
EUR	55%

Nedenstående tabel viser valutakursfølsomheden på porteføljen pr. 31. december 2017.

Følsomhed i t.kr. ved:	For aktuelle investeringer	For resttilsagn
1% stigning i EUR/DKK	4.651	315

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

### 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.

## Noter

tkr.

### 10 fortsat

#### Kreditrisici

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

Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 0,2 mio. kr. og består på balancedagen udelukkende af likvide beholdninger.

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

#### Likviditetsrisici

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

Selskabets resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde udgør 32 mio. kr, mens investorerens resttilsagn udgør 48 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 finansiell og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn.

Likviditetsrisikoen anses derfor for at være yderst beskedent.

#### Forfaldsanalyse

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

På balancedagen har Selskabet ingen afledte finansielle instrumenter.

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

	Nominal værdi	Netto markedsværdi	Negativ markedsværdi
<b>Valutaterminskontrakter, salg</b>			
Til- og med 3 måneder	467.875	352	352
3 måneder til og med 1 år	-	-	-
Fra 1 år til og med 5 år	-	-	-
Over 5 år	-	-	-
<b>I alt</b>	<u>467.875</u>	<u>352</u>	<u>352</u>

Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart

<b>11 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser</b>	2017	2016
Resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde	<u>31.545</u>	<u>92.602</u>

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.

## Noter

tkr.

### 12 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskabets associerede virksomhed 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 2017 haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Dagsværdi- reguleringer af valuta-ter- miner og valu- tatermins-til- læg	Management fee og adm. omkostninger	Tilgode- havende <sup>1</sup>	Gæld <sup>1</sup>
Arbejdsmarkedets Tillægspension	352	75	0	25
ATP Ejendomme A/S	0	475	0	117

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

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

	2017	2016
<b>Bestemmende indflydelse</b>		
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		
Kongens Vænge 8 3400 Hillerød	Ejer 99,985%	Ejer 99,985%
ATP REP GP II K/S Gothersgade 49, 1. 1016 København K	Ejer 0,015%	Ejer 0,015%

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP.

Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk).

## Noter

tkr.

### 13 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

### 14 Fordeling af anpartar i komplementar ATP REP GP II K/S

Ejere	Dato for programmets etablering	Kursværdi af erhvervede anpartar (erhvervelseskurs)	Antal anpartar	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
<b>I alt</b>	<b>21-12-2010</b>	<b>670.000</b>	<b>10.000</b>	<b>67</b>

**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 198.862 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 1,3 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 SCS SICAF SIF A  
Ejendomsselskabet Norden IV K/S

## Hjemsted

Tyskland  
Danmark

## Strategi

Value added  
Opportunistisk

---

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

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