

**Ejendoms-
selskabet
Hannemanns Allé
30 P/S**

**Årsrapport
2025**

Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V

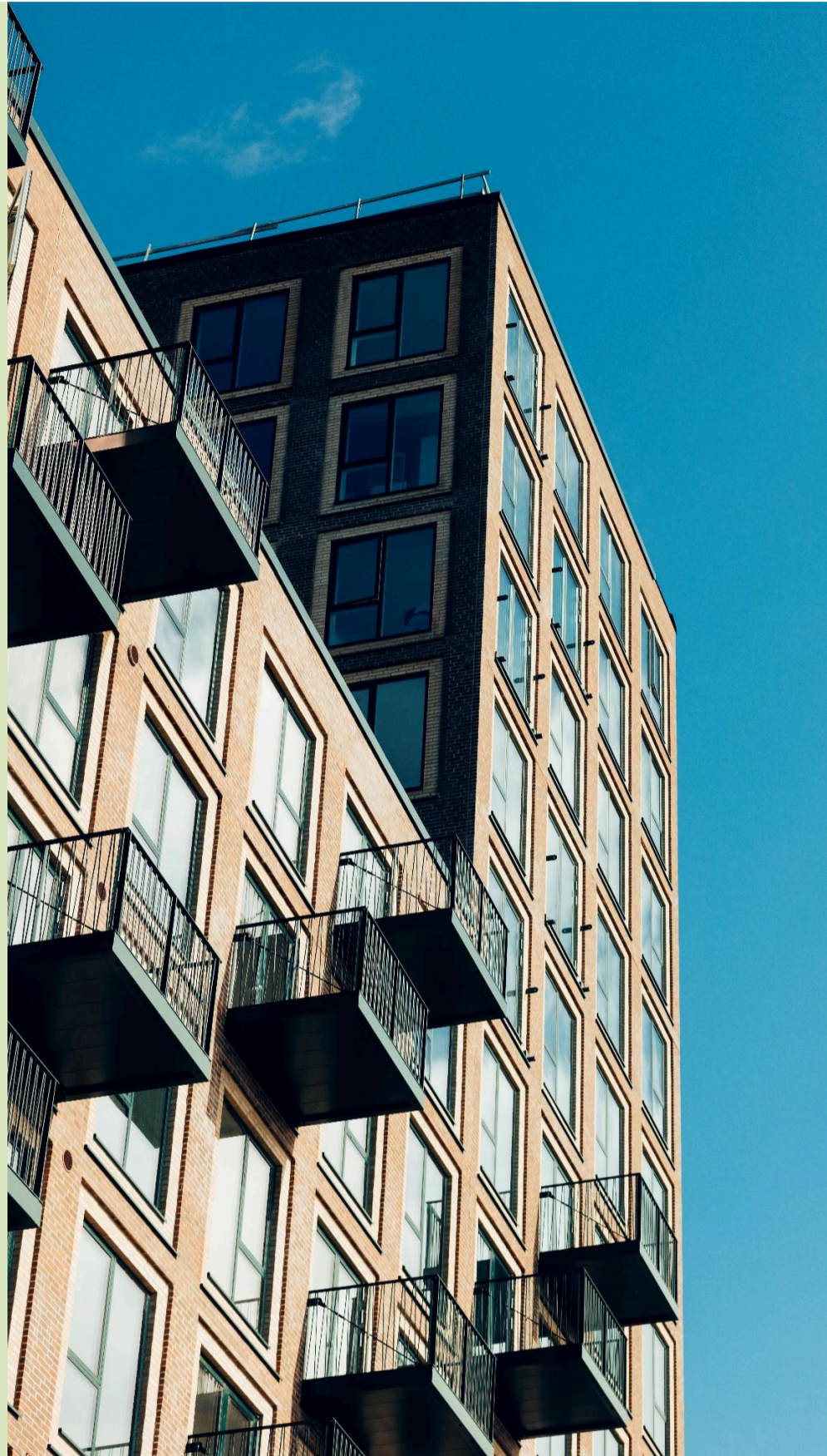
Årsrapport for perioden
1. januar 2025 - 31. december 2025
(18. regnskabsår)

CVR-nr. 31 57 90 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 23. januar 2026

Dirigent: Mikkel Svenstrup



Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning.....	6
Revisionspåtegninger	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december.....	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V
Telefon 33 36 61 61

CVR-nr. 31 57 90 82
Hjemsted: København

Bestyrelse

André Scharf (formand)
Anders Rose Topp
Martine Cudrio Prince

Direktion

Nicolas Delbing

Komplementar

ATP Ejendomme GP I ApS
CVR-nr. 36 05 46 62

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S er et 100 pct. ejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, Hammerichsgade 14, 2. 1611 København V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. januar 2026.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle, opføre og drive fast ejendom, samt administrere ejendomsinvesteringer efter samme regler som til enhver tid gælder for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Selskabet er et helejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, som er et helejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets færdigopførte investeringsejendomme udgør et blandet byggeri bestående af en hotel-ejendom, en boligejendom med i alt 153 lejligheder, et parkeringshus med 307 parkeringspladser samt en restaurant. Selskabet har derudover færdiggjort det blandede bolig- og erhvervsprojekt Kanalgaarden i foråret 2025, der består af 213 lejligheder og et mindre erhvervsareal til dagligvareforretning og café. Som led i færdiggørelsen af Kanalgaarden har selskabet frasolgt 52 lejligheder til fsb for 52,9 mio. kr.

I 2025 opnåede selskabet et positivt resultat på 23,8 mio. kr. mod et positivt resultat på 68,2 mio. kr. i 2024. Udviklingen skyldes primært færre positive værdireguleringer af investeringsejendommene, som i 2025 udgør 16,2 mio. kr. mod positive værdireguleringer på 76,2 mio. kr. i 2024.

De færre positive værdireguleringer i 2025 sammenlignet med 2024 modsvares delvist af driften af den nyopførte ejendom Kanalgaarden.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgør i 2025 38,4 mio. kr., hvilket er 7-12 mio. kr. under forventningen for året som var på 45-50 mio. kr. Afvigelsen skyldes en stigning i administrations- og driftsomkostninger, bl.a. som følge af højere ejendomsskatter end forventet.

De samlede aktiver udgør 1.447,3 mio. kr. pr. 31. december 2025 og egenkapitalen udgør 301,3 mio. kr.

ATP Ejendomme A/S har afgivet et lånetilsagn på i alt 1.217,6 mio. kr. til finansiering af virksomhedens udviklingsaktiviteter.

Gælden til ATP Ejendomme A/S udgør ved udgangen af 2025 i alt 1.109,4 mio. kr. Den resterende låneramme udgør 108,2 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 1.430 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 74 mio. kr. Der henvises desuden til regnskabets note 2.

Driftsmæssige og finansielle risici

Der henvises til note 11 for en beskrivelse af de risici som påvirker selskabet.

Forventninger til 2026

I 2026 forventer selskabet et resultat før værdireguleringer og finansielle poster på 55-65 mio. kr.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal (t. kr.)	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat					
Lejeindtægter	66.336	44.572	42.780	38.485	31.827
Værdiregulering af investeringsejendomme	16.781	76.186	-40.758	24.095	8.368
Finansielle poster	-31.387	-42.473	-39.714	-6.461	-1.147
Resultat før finansielle poster mv.	55.187	110.655	-11.607	52.710	30.766
Resultat af ejendommenes drift, ekskl. værdireguleringer	44.862	35.869	30.678	30.374	24.390
Årets resultat	23.800	68.181	-51.321	46.249	29.619
Balance					
Materielle anlægsaktiver	1.429.965	1.459.232	1.250.719	1.097.993	888.590
Aktiver i alt	1.447.277	1.471.241	1.282.379	1.126.185	912.104
Egenkapital	301.301	277.500	209.319	260.640	214.391
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.893	132.327	193.484	185.307	30.282
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,8%	7,5%	-0,9%	4,7%	3,4%
Soliditetsgrad	20,8%	18,9%	16,3%	23,1%	23,5%
Egenkapitalforrentning	2,1%	7,0%	-5,5%	4,9%	3,7%

Definitioner af nøgletal

Afkastningsgrad:

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. januar 2026

Direktion:

Nicolas Delbing
direktør

Bestyrelse:

André Scharf
formand

Anders Rose Topp

Martine Cudrio Prince

Revisionspåtegninger

Intern revisions påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrstidsfond 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 den relevante lovgivning.

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.

Hillerød, den 23. januar 2026

Per Graabæk Ventzel
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 fejl-information, 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.

Revisionspåtegninger

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 om 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.

Revisionspåtegninger

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 den relevante lovgivning.

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 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne16613

Resultatopgørelse

Note		2025 t.kr.	2024 t.kr.
	Lejeindtægter	66.336	44.572
	Driftsomkostninger	-21.473	-8.702
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	16.781	76.186
	Resultat af ejendomme	61.644	112.055
3	Administrationsomkostninger	-6.456	-1.400
	Resultat før finansielle poster mv.	55.187	110.655
4	Finansielle indtægter	253	324
4	Finansielle omkostninger	-31.640	-42.797
5	Årets resultat	23.800	68.181

Balance pr. 31. december

Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2	1.429.965	1.459.232
	1.429.965	1.459.232
Finansielle anlægsaktiver		
6	9.644	-
	9.644	-
	1.439.609	1.459.232
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	503	5.807
	1.652	527
	2.155	6.334
	5.513	5.674
	7.668	12.009
	1.447.277	1.471.241
PASSIVER		
Egenkapital		
	25.000	25.000
	276.301	252.500
	301.301	277.500
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
	12.998	12.811
	1.109.422	1.165.922
7	1.122.420	1.178.733
Kortfristede gældsforpligtelser		
	48	5.354
7	18.614	8.761
	4.895	893
	23.557	15.008
	1.145.977	1.193.741
	1.447.277	1.471.241
1	Anvendt regnskabspraksis	
8	Eventualforpligtelser	
9	Nærtstående parter og ejerforhold	
10	Begivenheder efter balancedagen	
11	Finansielle risici	

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	25.000	252.500	-	277.500
Årets resultat	-	23.800	-	23.800
Egenkapital pr. 31. december 2025	25.000	276.301	-	301.301

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	25.000	184.319	-	209.319
Årets resultat	-	68.181	-	68.181
Egenkapital pr. 31. december 2024	25.000	252.500	-	277.500

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier á 1.000 kr.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for medlem 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. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for Arbejdsmarkedets Tillægspension, CVR-nr. 43405810.

Alle tal præsenteres i hele tusinde kroner. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele tusinder kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Selskabet har korrigeret klassifikation af kort- og langfristede deposita fra lejere. Klassifikationen tager nu udgangspunkt i de kontraktlige opsigelsesvarsler. Tidligere tog klassifikationen udgangspunkt i de forventede opsigelser af lejekontrakter.

Ændringen har ingen betydning for selskabets resultat eller egenkapital. Indvirkningen vedrører alene fordelingen mellem balanceposterne "Langfristede gældsforpligtelser" og "Kortfristede gældsforpligtelser" og den tilhørende note for deposita.

Sammenligningstal for 2024 er tilpasset i overensstemmelse med den nye klassifikation. Depositata under langfristede gældsforpligtelser er reduceret med 7.885 t.kr. fra 20.696 t.kr. til 12.811 kr. Depositata under kortfristede gældsforpligtelser er øget tilsvarende fra 876 t.kr. til 8.761 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med 2024.

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 og 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets lejeindtægter fra såvel erhvervs- og boliglejemål som indtægter ved udlejning af parkeringspladser. De anførte lejeindtægter omfatter egentlig husleje eksklusiv lejerens betaling af skatter og afgifter.

Lejeindtægter indregnes lineært over lejekontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med at de indtjenes.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, udlejningsomkostninger og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -udgifter, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje.

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravene er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved igangværende byggerier sammenholdes den regnskabsmæssige værdi tillagt forventede færdiggørelsesomkostninger med den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet, og der foretages værdireguleringer, hvis der er forskel mellem disse.

Omkostninger, der er afholdt efter erhvervelsen, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer i det omfang det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består alene af bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris.

Øvrige forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
2 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.219.966	1.087.639
Årets tilgang	6.893	132.327
Årets afgang	-52.941	-
Anskaffelsessum pr. 31. december	1.173.918	1.219.966
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	293.382	266.347
Årets opskrivninger	46.362	73.797
Tilbageførte opskrivninger	-350	-
Tilbageførte opskrivninger, reklassifikation	-	-46.763
Opskrivninger pr. 31. december	339.394	293.382
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	-54.115	-103.267
Årets nedskrivninger	-37.825	0
Tilbageførte nedskrivninger	8.595	2.388
Tilbageførte nedskrivninger, reklassifikation	-	46.763
Nedskrivninger pr. 31. december	-83.346	-54.115
Værdiregulering pr. 31. december	256.047	239.266
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	1.429.965	1.459.232

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved igangværende byggerier sammenholdes den bogførte værdi tillagt forventede færdiggørelsesomkostninger med den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet, og der foretages værdireguleringer, hvis der er forskel mellem disse.

Selskabets ejendomsportefølje er beliggende i København og anvendes til udlejning. De væsentligste ikke-observerbare input i dagsværdiansættelserne er den forventede leje pr. kvm. samt det anvendte afkastkrav. Det gennemsnitligt vægtede afkastkrav for færdigopførte ejendomme udgør 4,60 % i 2025 og 5,07 % i 2024.

Selskabets færdigopførte ejendomme er værdiansat til 29.982 kr./m².

Type	Markedsværdi, t.kr.		Værdiregulering, t.kr.		Leje pr. kvm., kr.		Vægtet gns. afkastprocent	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Erhverv	362.479	319.805	-4.018	5.424	1.168	1.130	6,06%	6,17%
Bolig	1.030.807	453.497	42.121	4.955	1.987	1.749	4,09%	4,30%
Udviklingsprojekt	36.678	685.930	-21.322	65.807	-	-	-	-
	1.429.965	1.459.232	16.781	76.186	-	-	-	-

Selskabets udviklingsprojekt består af en kontorgrund under transformering til ungdomsboliger og tager udgangspunkt i samme centrale forudsætninger som selskabets øvrige ejendomme, tilpasset udviklingsprojektets individuelle karakteristika.

Noter

3 Administrationsomkostninger

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	253	324
	<u>253</u>	<u>324</u>
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	31.595	42.786
Renteomkostninger i øvrigt	45	12
Finansielle udgifter i alt	<u>31.640</u>	<u>42.797</u>
	2025 t.kr.	2024 t.kr.
5 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	23.800	68.181
Fordelt resultat i alt	<u>23.800</u>	<u>68.181</u>
	2025 t.kr.	2024 t.kr.
6 Finansielle anlægsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Kostpris pr. 1. januar	-	-
Overført fra omsætningsaktiver	9.644	-
Kostpris pr. 31. december	9.644	-
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.644</u>	<u>-</u>

Noter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
7 Langfristet gæld		
Deposita		
Efter 5 år	12.810	12.627
Mellem 1 og 5 år	188	184
Langfristet del	<u>12.998</u>	<u>12.811</u>
Inden for 1 år	18.614	8.761
I alt	<u>31.612</u>	<u>21.572</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	1.109.422	1.165.922
Mellem 1 og 5 år	-	-
Langfristet del	<u>1.109.422</u>	<u>1.165.922</u>
Inden for 1 år	-	-
I alt	<u>1.109.422</u>	<u>1.165.922</u>

8 Eventualforpligtelser

Pr. 31. december 2025 har selskabet ikke længere indgåede aftaler, som forpligter selskabet til at opføre byggerier. (Pr. 31. december 2024: 15 mio. kr.).

Der påhviler ikke selskabet væsentlige eventualforpligtelser. Derudover foreligger ingen panthæftelser, kautions- eller garantiforpligtelser udover hvad der fremgår af balancen.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension, samt tilknyttede og associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	Renteudgifter	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	31.595	5.665	1.109.422
ATP Ejendomme GP I ApS	-	118	-

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), CVR-nr. 43405810
Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk.

10 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til godkendelsen af årsrapporten for 2025, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Noter

11 Driftsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er kundens opsigelse af lejemål, kundens mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye kunders soliditet vurderes.

Kundeporteføljen

Indgåede lejeaftaler for Selskabets investeringsejendomme indeholder i de fleste tilfælde en uopsigelighedsperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side.

Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ingen valutarisici, da indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner. Selskabet har en renterisiko, som er knyttet til modtagen finansiering fra moderselskabet, som forrentes med en kort variabel rente.

Afkastkravet, der anvendes som element i værdiansættelsen af selskabets underliggende aktiver, påvirkes af udviklingen i den risikofrie rente.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Tages der ikke højde for sikkerheder, udgør den maksimale kreditrisiko på tilgodehavender 17.312 t.kr

