

ATPPD Kgs. Nytorv A/S

Årsrapport 2021



ATPPD Kgs. Nytorv A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K

Årsrapport for perioden
1. januar 2021 – 31. december 2021
(18. regnskabsår)

CVR 28 27 75 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 9. marts 2022

Dirigent: Hans Marius Møller

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning.....	7
Revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december.....	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

ATPPD Kgs. Nytorv A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 28 27 75 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Marius Møller (Formand)
Tine Cederholm Bemberg
Andre Scharf
Jette Tang Sørensen

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR 33 96 35 56

Ejerforhold

ATPPD Kgs. Nytorv A/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) 50 %

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S 50 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 9. marts 2022.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat					
Lejeindtægter	107.170	106.183	104.838	104.598	102.659
Resultat af ordinær primær drift	87.639	87.319	86.886	86.083	84.798
Værdiregulering	91.292	-116.231	16.294	39.591	6.992
Resultat før finansielle poster	178.170	-29.933	102.623	125.119	91.244
Årets resultat	129.632	-78.433	52.993	74.089	37.997
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.259.795	2.168.589	2.283.859	2.264.554	2.224.870
Aktiver i alt	2.304.491	2.172.698	2.285.484	2.267.560	2.227.497
Egenkapital	738.496	608.864	687.297	634.304	560.215
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	50	961	3.011	93	97
Nøgletal					
Overskudsgrad	166%	-28%	98%	120%	89%
Forrentning af investeret kapital	8%	-1%	4%	6%	4%
Soliditetsgrad	32%	28%	30%	28%	25%
Egenkapitalens forrentning	19%	-13%	8%	12%	7%

Forklaring af nøgletal:

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Lejeindtægter}} \times 100$
Forrentning af investeret kapital	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$
Solditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende Kgs. Nytorv 13-15 & Vingårdstræde 4-6, 1050 København K.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Konsekvenserne af COVID-19 medførte en væsentlig ændring i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom i 2020. Forbrugertilliden er begyndt at stige igen, og branchen er kun mindre påvirket af Covid-19 i 2021.

Årets resultatet for 2021 blev 129,6 mio. kr. mod -78,4 mio. kr. i 2020. Udviklingen skyldes primært værdiregulering af selskabets ejendom på 91,3 mio. kr. mod -116,2 mio. kr. i 2020. Resultatet før værdiregulering anses som tilfredsstillende.

Gælden til selskabets ejere udgør på balancedagen 1.202,8 mio. kr. og forrentes og afdrages på markedsvilkår.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

En betydelig del af Selskabets indtægter hidrører en enkelt lejer inden for detailhandelssegmentet, med hvem der er indgået en lejekontrakt med længevarende uopsigelighed.

Lejeren har i årets løb fået en ny ejer og usikkerheden omkring ejerstrukturen og lejres bonitet vurderes derfor at være elimineret.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom er forsikret til dens fulde nyværdi.

Markedsrisici

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

Markedsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Renterisici

Selskabet har optaget lån hos selskabets selskabsdeltagere. Rentesatsen fastsættes en gang årligt til markedsmæssige vilkår.

Valutarisici

Selskabet har ikke valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering i fremmed valuta, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets to aktionærer er anerkendte institutionelle investorer, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Selskabet har ingen ansatte, idet administrationen af selskabet og dets ejendom varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets to aktionærer. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele. Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de to ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse. Hverken

bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Forventninger til 2022

I 2022 forventer Selskabet et resultat før værdireguleringer på samme niveau som i 2021.

Begivenheder efter balancedagen

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses at kunne ændre væsentligt på vurderingen af årsrapporten for selskabet.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for ATPPD Kgs. Nytorv A/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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2022

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

Andre Scharf

Jette Tang Sørensen

Tine Cederholm Bemberg

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATPPD Kgs. Nytorv A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATPPD Kgs. Nytorv A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 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 revisors 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 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:

Revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Revisionspåtegning

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 9. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne33800

Resultatopgørelse

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Lejeindtægter	107.170	106.183
	Udgifter vedrørende lejemål	-19.531	-18.864
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>91.292</u>	<u>-116.231</u>
	Ejendommens resultat	178.931	-28.912
3	Administrationsomkostninger	<u>-761</u>	<u>-1.021</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	178.170	-29.933
4	Finansielle udgifter	<u>-48.538</u>	<u>-48.500</u>
5	Årets resultat	<u>129.632</u>	<u>-78.433</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom	2.259.795	2.168.589
Materielle anlægsaktiver i alt	2.259.795	2.168.589
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	174	3.100
Andre tilgodehavender	2	30
Tilgodehavender i alt	176	3.130
Likvide beholdninger	44.520	979
Omsætningsaktiver i alt	44.696	4.109
AKTIVER I ALT	2.304.491	2.172.698
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	10.000	10.000
Overført overskud	728.496	598.864
Egenkapital i alt	738.496	608.864
6 Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	262.355	262.355
Hensatte forpligtelser	262.355	262.355
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til selskabsdeltagere	1.190.889	1.185.389
Deposita	100.449	100.446
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.291.338	1.285.835
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5	1
Gæld til selskabsdeltagere	11.909	12.032
Anden gæld	388	3.610
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.302	15.643
Gældsforpligtelser	1.303.640	1.301.478
PASSIVER I ALT	2.304.491	2.172.698
1 Anvendt regnskabspraksis		
8 Eventualforpligtelser		
9 Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.000	598.864	608.864
Årets resultat		129.632	129.632
Egenkapital 31. december 2021	10.000	728.496	738.496

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.000	677.297	687.297
Årets resultat		-78.433	-78.433
Egenkapital 31. december 2020	10.000	598.864	608.864

Selskabets selskabskapital udgør nominelt kr. 10.000.000, fordelt på kr. 1 aktier.

Pengestrømsopgørelse

Note	2021 t. kr.	2020 t. kr.
Resultat før finansielle poster mv.	178.170	-29.933
Reguleringer	-91.292	116.231
Ændringer i driftskapital	<u>-261</u>	<u>194</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	86.617	86.492
Renteudbetalinger og lignende	<u>-48.538</u>	<u>-48.500</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	38.079	37.992
Nyinvesteringer investeringsejendomme	-50	-1.280
Afgang investeringsejendomme	<u>135</u>	<u>319</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	85	-961
Optagelse af gæld hos selskabsdeltagere	5.500	0
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere	<u>-123</u>	<u>-37.336</u>
Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	5.377	-37.336
Ændringer i likvider	43.541	-305
Likvider pr. 1. januar	<u>979</u>	<u>1.284</u>
Likvider pr. 31. december	44.520	979
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	<u>44.520</u>	<u>979</u>
Likvider pr. 31. december	44.520	979

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for ATPPD Kgs. Nytorv A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2020.

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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renteudgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet 100 pct. af pensions-afkastskattepligtige, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2021 og forventes opfyldt i fremtiden.

Skat indregnet i resultatopgørelsen vedrører regulering af udskudt skat jf. beskrivelsen under punktet udskudte skatteaktiver og -forpligtelser.

BALANCEN

Investeringsejendommen

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 den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og 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 avertering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita tillægges.

Noter

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende

markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

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

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består alene af bankindeståender.

Udskudte skatteaktiver og – forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser indregnet i balancen vedrører udskudt skat på investeringsejendommen på overtagelsestidspunktet.

Såfremt investeringsejendommen indregnes til en lavere værdi end på overtagelsestidspunktet reguleres den udskudte skat til den lavere værdi.

Udskudte skatteaktiver eller forpligtelser opstået efter overtagelsesdagen indregnes ikke i balancen, idet Selskabet i henhold til Selskabsskatteloven ikke er skattepligtig. Den beregnede udskudte skat oplyses i en note.

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere

Gældsforpligtelser til selskabsdeltagere måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Anden gæld som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres direkte og opgøres som lejeindbetalinger med fradrag af udbetalte udgifter vedrørende lejemål.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter regnskabsårets købsbevægelser vedrørende investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter regnskabsårets udlodning af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvide beholdninger omfatter kontanter.

Noter

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.715.508	1.714.547
Årets tilgang	50	1.280
Årets afgang	-135	-319
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.715.423</u>	<u>1.715.508</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	453.080	569.312
Årets opskrivninger	91.292	0
Tilbageførte opskrivninger	0	-116.231
Opskrivninger pr. 31. december	<u>544.372</u>	<u>453.081</u>
Værdiregulering pr. 31. december	<u>544.372</u>	<u>453.081</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.259.795</u>	<u>2.168.589</u>
Selskabets investeringsejendom er en detailhandelsejendom på ca. 59.400 kvm beliggende i København.		
Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
Ejendommen er værdiansat til ca. 38.100 kr./kvm		
Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,125% pr. 31. december 2021 (4,25%, 2020)		
En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 124 mio. kr.		
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne, dog er afkastsatsen fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
Selskabets "driftsmæssige risici" fremgår af ledelsesberetningen på side 5, hvoraf fremgår, at der pt. Ikke er større driftsmæssige risici.		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
4 Finansielle udgifter		
Renter og gebyr	185	44
Renter af gæld til selskabsdeltagere og tilknyttede virksomheder	48.353	48.455
Finansielle udgifter i alt	<u>48.538</u>	<u>48.500</u>
5 Årets resultat		
Årets resultat på 129.632 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	129.632	-78.433
I alt	<u>129.632</u>	<u>-78.433</u>

Noter

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
6 Udskudt skat		
Udskudt skat pr. 1. januar	262.355	262.355
Udskudt skat pr. 31. december	262.355	262.355
 Materielle anlægsaktiver	 262.355	 262.355
	262.355	262.355

Udskudt skat er afsat med 24,5 % svarende til den aktuelle skattesats på overtagelsestidspunktet.

7 Langfristet gæld		
Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år.		
8 Eventualforpligtelser		
Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviler der, udover den i balancen afsatte udskudt skat, en udskudt skat på	11.118	0

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets tillægspension og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger t.kr.	Renter af gæld t.kr.	Gæld t.kr.
ATP Ejendomme A/S	543	0	0
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0	24.177	601.399
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	0	24.177	601.399

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinje Allé 41
2100 København Ø
Danmark

Arbejdsmarkedets Tillægspension
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K
Danmark