

# List of Signatures

Page 1/1

 **04.4\_Årsberetning 2024 for ATPFA II PS.pdf**

Name	Method	Signed at
Andre Scharf	MitID	2025-03-27 09:05 GMT+01
Peter Kenneth Morgan	MitID	2025-03-27 09:05 GMT+01
Tenna Hauge Jørgensen	MitID	2025-03-27 08:57 GMT+01
Anders Rose Topp	MitID	2025-03-27 08:55 GMT+01
Christian Axeltoft	MitID	2025-03-27 08:53 GMT+01
Jacques Peronard	MitID	2025-03-27 11:46 GMT+01
Jakob Kristensen	MitID	2025-03-27 10:10 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: DBA035C4B8544EFCB25D772BBE65C438

# Ejendomsselskabet ATPFA II P/S

## Årsrapport 2024

Ejendomsselskabet ATPFA II P/S  
c/o ATP Ejendomme  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V.

Årsrapport for perioden  
1. januar 2024 - 31. december 2024  
(17. regnskabsår)

CVR nummer 30 58 74 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 26. marts 2025

Dirigent: Peter Kenneth Morgan



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DBA035C4B8544EFCB25D772BBE65C438

## Indhold

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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DBA035C4B8544EFCB25D772BBE65C438

# Selskabsoplysninger

---

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

CVR nummer 30 58 74 05  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan (formand)  
Christian Axeltoft  
André Scharf  
Anders Rose Topp

## Direktion

Jakob Kristensen

## Komplementar

Skyline Komplementar ApS, CVR nummer 30 73 89 34

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

## Ejerforhold

Ejendomsselskabet ATPFA II P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	50,00 %
PFA DK Ejendomme Lav A/S	50,00 %

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 26. marts 2025



# Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Resultat</b>					
Lejeindtægter	110	109	106	108	107
Værdiregulering af investeringsejendomme	(56)	-310	-389	-39	11
Resultat af ordinær primær drift	43	-207	-290	66	106
Resultat før finansielle poster	43	-207	-290	66	106
Årets resultat	(26)	-222	-291	53	115
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver	1.706	1.835	2.130	2.504	2.543
Aktiver i alt	1.754	1.936	2.230	2.599	2.657
Egenkapital	188	214	436	727	674
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	4	15	15	0	0
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad	2,5%	-10,7%	-13,0%	2,5%	4,0%
Egenkapitalandel (soliditet)	10,7%	11,0%	19,5%	28,0%	25,4%

## Definitioner af nøgletal

Afkastningsgrad =  $\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$

Egenkapitaandel (soliditet) =  $\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Ejendomsselskabet ATPFA II P/S er et 100% ejet datterselskab af ATPFA K/S.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**  
Udlejningen af ejendomsporteføljen er forløbet tilfredsstillende.

Resultatet for 2024 udgør -26,1 mio. kr. sammenholdt med -222,1 mio. kr. i 2023. Resultatet før værdiregulering udgør 30,4 mio. kr. og er under forventningerne p.g.a. forøgede renteudgifter.

Årets værdiregulering af ejendomsporteføljen er negativ med 56,5 mio. kr. primært som følge af øget afkastkrav.

De samlede aktiver udgør 1.754,1 mio. kr. pr. 31. december 2024 og egenkapitalen udgør 187,6 mio. kr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring, herunder fastsættelse af afkastkrav.

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 61 mio. kr. Der henvises desuden til regnskabsnote 2.

## Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

### *Driftsmæssige risici*

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter på den del af porteføljen, der ikke er udlejet på langtidskontrakter på triple net lejekontrakter.

### *Forsikringsforhold*

Selskabets ejendomsportefølje forsikres til den fulde nyværdi.

### *Markedsrisici*

Lejekontrakterne med TDC A/S reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommene.

### *Rente- og valutarisici*

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

### *Likviditetsrisici*

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.



# Ledelsesberetning

---

## Selskabsledelse og organisation

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

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra hver af 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.

Der er ingen ansatte ved regnskabsårets udløb.

Der foreligger en ejeraftale mellem selskabets to kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Administrationen af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

## Forventninger til 2025

I 2025 forventer selskabet et resultat på ca. 35 mio. kr. før værdireguleringer og indtægter fra kapitalinteresser i associerede virksomheder.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Ejendomsselskabet ATPFA II 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2025

**Direktion**

Jakob Kristensen

**Bestyrelse**

Peter Kenneth Morgan  
*formand*

Christian Axeltoft

André Scharf

Anders Rose Topp



# Revisionspåtegning

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ATPFA II P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ATPFA II P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12. 2024 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 revisoreres 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 brugerne 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 anvendte 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er ene ansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.



# Revisionspåtegning

---

Vores ansvar er herudover 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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. marts 2025

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne-nr. 16613

Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne-nr. 33800



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DBA035C4B8544EFCB25D772BBE65C438

# Resultatopgørelse

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Lejeindtægter	109.908	109.166
Udgifter vedrørende lejemål	-5.973	-3.069
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-56.462</u>	<u>-310.275</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>47.473</b>	<b>-204.178</b>
3 Administrationsomkostninger	<u>-4.156</u>	<u>-2.897</u>
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>43.316</b>	<b>-207.075</b>
6 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-20.702	-7.363
4 Finansielle indtægter	701	1.063
4 Finansielle udgifter	<u>-49.420</u>	<u>-8.764</u>
5 <b>Årets resultat</b>	<b><u>-26.105</u></b>	<b><u>-222.138</u></b>



# Balance pr. 31. december

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	1.705.605	1.835.223
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.705.605</b>	<b>1.835.223</b>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	23.588	44.290
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.588</b>	<b>44.290</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.729.193</b>	<b>1.879.513</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	737	24.909
	Andre tilgodehavender	9.019	8.524
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.757</b>	<b>33.433</b>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>15.148</b>	<b>22.690</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.905</b>	<b>56.123</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.754.098</b>	<b>1.935.636</b>



# Balance pr. 31. december

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditaktiekapital	1.000	1.000
Overført resultat	186.594	212.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>187.594</b>	<b>213.700</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.553.679	1.707.795
Deposita	10.053	9.793
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.563.732</b>	<b>1.717.588</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.772	1.429
Anden gæld	0	2.918
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.772</b>	<b>4.348</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.566.504</b>	<b>1.721.936</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.754.098</b>	<b>1.935.636</b>
<b>1 Anvendt regnskabspraksis</b>		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
<b>9 Nærtstående parter og ejerforhold</b>		



# Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit aktie- kapital	Rerserve for netto- opskrivning indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	0	212.699	0	213.699
Årets resultat		0	-26.105		-26.105
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>186.594</b>	<b>0</b>	<b>187.594</b>

	Kommandit- aktie- kapital	Rerserve for netto- opskrivning indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	0	434.838	0	435.838
Årets resultat		0	-222.138		-222.138
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>212.699</b>	<b>0</b>	<b>213.700</b>

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 1.000.000 fordelt på kr. 1 kommanditaktier.



# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ATPFA II P/S for 2024 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.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen og koncernregnskabet for ATPFA K/S.

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 2023.

### 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 udlejning af erhvervsejendomme.

De anførte lejeindtægter omfatter egentlig husleje eksklusiv lejernes betaling af skatter og afgifter. Lejeindtægter indregnes lineært over lejekontrakternes løbetid.

### Udgifter vedrørende lejemål

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen til dagsværdi af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Administrationsomkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter indeholder renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder renteudgifter.

### 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.





This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DBA035C4B8544EFCB25D772BBE65C438

# Noter

## BALANCEN

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles herefter til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

### DCF-modellen

For visse ejendomme sker målingen ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år eller uopsigelsesperioden, hvis den er længere samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejerens bonitet etc., så diskonteringsrenten vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

### Den afkastbaseret model

Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes for visse ejendomme 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 aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. 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, lejerens bonitet etc., så afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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

Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investerings ejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investerings ejendomme" i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytte-udlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.



# Noter

---

## **Tilgodehavender**

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

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

## **Egenkapital**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Gældsforpligtelser**

Lang- og kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører og gæld til tilknyttede virksomheder mv., måles til amortiseret kostpris.



# Noter

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.003.001	1.988.001
Tilgang i årets løb	4.064	15.000
Afgang i årets løb	-77.220	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.929.845</u>	<u>2.003.001</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	0	142.497
Årets tilbageførte opskrivninger	0	-142.497
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivning pr. 1. januar	-167.778	0
Årets nedskrivninger	-56.462	-167.778
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-224.240</u>	<u>-167.778</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>1.705.605</u></b>	<b><u>1.835.223</u></b>

Porteføljen af investeringsejendomme udgør ca. 153.248 m<sup>2</sup>, og fordeler sig på følgende typer af ejendomme:

Type	Antal ejendomme		Værdireguleringer, mio. kr.		Markedsværdi, mio. kr.		Pct. af samlet markedsværdi	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	6	6	-45	-230	1.464	1.505	86%	82%
Øvrige	6	7	-12	-81	241	330	14%	18%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>-56</b>	<b>-310</b>	<b>1.706</b>	<b>1.835</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Selskabets ejendomsportefølje fordeler sig geografisk på hele Danmark. De væsentligste ikke-observerbare input i dagsværdiansættelsen består af de anvendte afkastskrav. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i de kontraktuelt bestemte lejeindtægter.

Opdelt på henholdsvis ejendomme i København og Resten af Danmark udgør de væsentligste ikke-observerbare input følgende:

## København

Type	Antal ejendomme		Vægtet gennemsnitlig afkastkrav		Interval afkastkrav	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	1	1	5,50%	5,25%	5,50%	5,25%
Øvrige	1	1	5,00%	4,75%	5,00%	4,75%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5,26%</b>	<b>5,01%</b>	<b>5,26%</b>	<b>5,01%</b>



### Resten af landet

Type	Antal ejendomme		Vægtet gennemsnitlig afkastkrav		Interval afkastkrav	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	5	5	6,29%	6,05%	5,125% - 9,125%	5,000% - 9,125%
Øvrige	5	6	5,70%	5,78%	5,125% - 10,625%	5,125% - 10,625%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>6,23%</b>	<b>6,01%</b>	<b>5,125% - 10,625%</b>	<b>5,000% - 10,625%</b>

## Noter

### Note

- 2 Til understøttelse af den beregnede dagsværdi, er der indhentet eksterne mæglerurderinger for de 6 største ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. pr. ejendom. Målt på dagsværdi er der indhentet eksterne mæglerurderinger på 97,6% af den regnskabsmæssige værdi.

Visse investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen med en budgetperiode på 10 år eller uopsigelsesperioden (hvis den er længere) for hvilken der er anvendt en diskonteringsrente på 7,625%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i henhold til ovenstående tabeller. I værdiansættelsen er forventet en fremtidig inflation på 2%.

### 3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
4 <b>Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	701	1.063
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>701</b>	<b>1.063</b>

### Finansielle udgifter

Andre finansielle udgifter	20	0
Renter tilknyttede virksomheder	49.400	8.764
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>49.420</b>	<b>8.764</b>



# Noter

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
<b>5 Resultatdisponering</b>		
Årets resultat på -26.105 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-26.105	-222.138
I alt	<u>-26.105</u>	<u>-222.137</u>
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	55.259	55.259
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>55.259</u>	<u>55.259</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	-4.499	-3.605
Reklassificering til nedskrivninger	4.499	3.605
Årets resultat	0	-4.499
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>-4.499</u>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivning pr. 1. januar	-6.470	0
Reklassificering fra opskrivninger	-4.499	-3.605
Korrektion egenkapital pr. 1. januar	0	-2.865
Årets resultat	-20.702	0
Årets nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-31.671</u>	<u>-6.470</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>23.588</u></b>	<b><u>44.290</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:		
	Høje Taastrup C P/S	Komplementar- selskabet Høje Taastrup C ApS
Hjemsted	Høje Taastrup	Høje Taastrup
Selskabskapital	24.290	50
Stemme- og ejerandel	22,4%	22,4%
Egenkapital	105.312	131
Årets resultat	-92.581	21



# Noter

---



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
DBA035C4B8544EFCB25D772BBE65C438

## Note

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

De langfristede gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Efter 5 år	<u>1.563.732</u>	<u>1.717.588</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.563.732</u></b>	<b><u>1.717.588</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående, ATPFA K/S, Ejendomsselskabet ATPFA III P/S samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) og PFA DK Ejendomme Lav A/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

mio. kr.	Manage- ment fee, adm. omkost.	Renter af gæld	Gæld
ATPFA K/S		-43,1	-1.432,9
Ejendomsselskabet ATPFA III P/S		-6,3	-120,7
ATP Ejendomme A/S	-2,5		

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

PFA DK Ejendomme Lav A/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø.

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V

