

List of Signatures

Page 1/1

 04.1_Årsberetning 2024 for ATPFA KS.pdf

Name	Method	Signed at
Peter Kenneth Morgan	MitID	2025-03-27 09:05 GMT+01
Jakob Kristensen	MitID	2025-03-27 09:00 GMT+01
Anders Rose Topp	MitID	2025-03-27 08:56 GMT+01
Christian Axeltoft	MitID	2025-03-27 08:53 GMT+01
Tenna Hauge Jørgensen	MitID	2025-03-27 08:46 GMT+01
Jacques Peronard	MitID	2025-03-27 11:46 GMT+01
Andre Scharf	MitID	2025-03-27 09:05 GMT+01



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

External reference: 89CEE6E20B2D4F5FA5435E9FB56BB586

ATPFA K/S

Årsrapport 2024

ATPFA K/S
c/o ATP Ejendomme
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V.

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

CVR nummer 30 55 52 60

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:
89CEE6E20B2D4F5FA5435E9FB56BB586

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	4
Ledelsesberetning	6
Ledelsespåtegning.....	8
Revisionspåtegning	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance pr. 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17



Selskabsoplysninger

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

CVR nummer 30 55 52 60
Hjemsted: København

Bestyrelse

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

Direktion

Jakob Kristensen

Komplementar

Skyline Komplementar ApS, CVR 30 73 89 34

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

ATPFA K/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 for koncernen

Hovedtal (mio. kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat					
Lejeindtægter	256	256	248	245	245
Værdiregulering af investeringsejendomme	-73	-543	-982	37	37
Resultat før finansielle poster mv.	163	-302	-753	267	267
Årets resultat	145	-306	-745	263	263
Balance					
Materielle anlægsaktiver	4.128	4.316	4.861	5.891	5.828
Aktiver i alt	4.248	4.514	5.051	6.031	5.968
Egenkapital	4.234	4.498	5.024	5.944	5.944
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	-4	-15	-15	-27	-11
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
-driftsaktivitet	261	254	201	230	231
-investeringsaktivitet	115	2	2	-16	-19
-finansieringsaktivitet	-409	-231	-164	-210	-176
Årets forskydning i likvider	-34	25	39	4	36
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	3,1%	-6,4%	-13,6%	4,4%	4,3%
Afkast af den investerede kapital i perioden	5,4%	5,1%	3,9%	3,9%	3,8%
Egenkapitalandel (soliditet)	99,7%	99,6%	99,5%	98,6%	0,0%
Total Value to Paid in	1,93	1,89	1,97	2,15	2,08
Distributed to Paid in	0,91	0,79	0,74	0,71	0,66
IRR ultimo perioden	5,4%	5,5%	6,0%	7,1%	7,2%
Direkte afkast i perioden	5,8%	5,4%	4,5%	4,2%	3,8%
Totalafkast i perioden	4,1%	-6,4%	-13,8%	4,8%	-2,0%
Markedsrisiko (mio. kr.)	570	676	797	955	930
Etageareal (m ²)	422.324	462.304	469.327	469.327	469.327
Udlejningsprocent	98,0%	95,0%	93,0%	93,0%	93,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	6,2%	6,0%	5,1%	5,1%	5,2%
Bogført værdi pr. m ² (kr.)	9.774	9.335	10.357	12.552	12.417

Der henvises til definitioner på næste side.



Hoved- og nøgletal for koncernen

Definitioner af nøgletal

Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$
Afkast af den investerede kapital i perioden	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster +/- Værdireguleringer}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}} \times 100$
Egenkapitalandel (soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Passiver i alt, ultimo}} \times 100$
Total Value to Paid In	=	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$
Distributed to Paid In	=	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$
IRR ultimo perioden	=	Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo
Direkte afkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat før værdireguleringer ex værdiregulering}}{(\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Investerings ejendomme, ultimo})/2} \times 100$
Totalafkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat inkl. værdiregulering}}{(\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Investerings ejendomme, ultimo})/2} \times 100$
Markedsrisiko		Dagsværdiændring ved ændring af 1 procentpoint i afkastkrav for investerings ejendomme, vil påvirke den indregnede dagsværdi af investerings ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen
Udlejningsprocent	=	$\frac{\text{Udlejning ultimo i procent, målt på samlede huslejeindtægter}}{\text{Udlejning ultimo i procent, målt på samlede huslejeindtægter}}$
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	=	Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

ATPFA K/S er etableret medio 2007 i forbindelse med erhvervelse af 224 ejendomme fra TDC A/S. Den samlede anskaffelsessum for ejendommene udgjorde 4.100 mio. kr. 78 % af porteføljen er udlejet på 30-årige uopsigelige lejekontrakter, mens den resterende del hovedsageligt er udlejet på kontrakter med 10-årig løbetid eller kortere.

Pr. 31. december 2024 udgør den resterende gennemsnitlige løbetid for lejekontrakterne ca. 12 år.

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

Koncernens resultat for 2024 udgør 145 mio. kr. sammenholdt med -306 mio. kr. i 2023. Resultatet før værdiregulering af investeringsejendomme og indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder udgør 239 mio. kr., der anses for tilfredsstillende og er på niveau med forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomsporteføljen er negativ med 73 mio. kr. primært som følge af øget afkastkrav og diskonteringsrente.

Koncernens samlede aktiver udgør 4.248 mio. kr. pr. 31. december 2024 og egenkapitalen udgør 4.234 mio. kr.

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 vilkår. Sidstnævnte udgør ca. 87% af de samlede lejeindtægter. 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 lang uopsigelighed, forudbetaling af husleje, garantier eller deposita. Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj, idet lejeren, som har indgået langtidskontrakter på triple net vilkår, er TDC A/S. Selskabet har derfor ikke p.t. større driftsmæssige risici.

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, herunder renteudvikling, 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.



Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

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

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 fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 141 mio. kr. Der henvises desuden til regnskabsnote 2.

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 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 i spændet 230 til 235 mio. kr. før værdiregulering af investeringsejendomme og indtægter af kapitalandele i datterselskaber.

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 ATPFA K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens 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 ATPFA K/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ATPFA K/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.



Revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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



Resultatopgørelse

Note		Koncern		Moderselskab	
		2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
2	Lejeindtægter	256.304	255.573	0	0
	Udgifter vedrørende lejemål	-9.947	-7.617	0	0
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-73.079	-543.209	0	0
	Resultat af ejendomme	173.278	-295.253	0	0
3	Administrationsomkostninger	-10.252	-6.720	-183	-177
	Resultat før finansielle poster mv.	163.025	-301.974	-183	-177
7	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	71.309	-319.570
8	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-20.702	-7.363	0	0
4	Finansielle indtægter	2.725	3.322	73.901	13.732
5	Finansielle udgifter	-20	0	0	0
6	Årets resultat	145.028	-306.015	145.028	-306.015



Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.	
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
	Materielle anlægsaktiver				
2	Investeringsejendomme	4.127.865	4.315.619	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.127.865	4.315.619	0	0
	Finansielle anlægsaktiver				
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	1.960.078	1.888.769
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	23.588	44.290	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	23.588	44.290	1.960.078	1.888.769
	Anlægsaktiver i alt	4.151.453	4.359.909	1.960.078	1.888.769
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.799	69.280	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.270.597	2.607.673
	Andre tilgodehavender	9.444	9.477	0	0
	Tilgodehavender i alt	55.244	78.758	2.270.597	2.607.673
	Likvide beholdninger	41.654	75.339	3.229	1.433
	Omsætningsaktiver i alt	96.897	154.096	2.273.826	2.609.105
	AKTIVER I ALT	4.248.350	4.514.005	4.233.904	4.497.875



Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
PASSIVER				
Egenkapital				
Kommanditaktiekapital	3.996.110	3.996.110	3.996.110	3.996.110
Reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode	0	15.875	0	0
Foreslået udbytte	219.000	220.000	219.000	220.000
Overført resultat	18.794	265.891	18.794	281.765
Egenkapital i alt	4.233.904	4.497.875	4.233.904	4.497.875
Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita	10.053	10.221	0	0
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.053	10.221	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser				
Modtagne forudbetaling	0	341	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.392	5.567	0	0
Anden gæld	1	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.393	5.909	0	0
Gældsforpligtelser i alt	14.446	16.129	0	0
PASSIVER I ALT	4.248.350	4.514.005	4.233.904	4.497.875
1 Anvendt regnskabspraksis				
12 Eventualforpligtelser				
13 Nærtstående parter og ejerforhold				



Egenkapitalopgørelse

t.kr.

Koncern	Kommandit- kapital	Reserve for net- toopskrivning aktie- efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.996.110	15.875	265.891	220.000	4.497.875
Årets resultat	0	-15.875	-19.097	180.000	145.028
Vedtagne ekstraordinære udbytter	0	0	-228.000	228.000	0
Betalt udbytte	0	0	0	-409.000	-409.000
Egenkapital 31. december 2024	3.996.110	0	18.794	219.000	4.233.903

Moderselskab	Kommandit- kapital	Reserve for net- toopskrivning aktie- efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.996.110	0	281.766	220.000	4.497.876
Årets resultat	0	0	-34.972	180.000	145.028
Vedtagne ekstraordinære udbytter	0	0	-228.000	228.000	0
Betalt udbytte	0	0	0	-409.000	-409.000
Egenkapital 31. december 2024	3.996.110	0	18.794	219.000	4.233.903

Selskabet er stiftet med en kommanditkapital på 4.150 mio. kr., der er fuldt indbetalt. Der er siden selskabets stiftelse tilbagebetalt kommanditkapital på ca. 154 mio. kr.

Der er efter balancedagen dbetalt ekstraordinært udbytte på 39 mio. kr.



Pengestrømsopgørelse

Note		Koncern	
		2024 t.kr.	2023 t.kr.
10	Årets resultat	145.028	-306.015
11	Reguleringer	93.781	550.572
11	Ændringer i driftskapital	22.172	9.077
Pengestrømme fra driftsaktivitet		260.981	253.634
Tilgang, investeringsejendomme		-4.065	-15.002
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	0
Afgang, investeringsejendomme		118.740	17.231
Pengestrømme fra Investeringsaktivitet		114.675	2.229
Modtagne forudbetaling		-339	-10.522
Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere		-409.000	-220.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-409.339	-230.522
Ændringer i likvider		-33.684	25.341
Likvider pr. 1. januar		75.338	49.997
Likvider pr. 31. december		41.654	75.338
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		41.654	75.339
Likvider pr. 31. december		41.654	75.339



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATPFA K/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, så 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 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet ATPFA K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter fra udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

De anførte lejeindtægter omfatter egentlig husleje eksklusive lejernes betaling af skatter og afgifter. Lejeindtægter indregnes linært 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.



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

Document ID:
89CEE6E20B2D4F5FA5435E9FB56BB586

Noter

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle indtægter

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

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle udgifter 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.

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, lejernes bonitet etc., så afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige



ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dags-

Noter

værdien 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 udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder

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

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 mv., måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrasket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".



Noter

Note	Koncern	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	4.289.939	4.292.170
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.065	15.000
Afgang i årets løb	-118.740	-17.231
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>4.175.264</u>	<u>4.289.939</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	25.679	568.888
Tilbageførte afskrivninger frasolgte ejendomme	0	0
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførte opskrivninger	-25.679	-543.209
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>25.679</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	-47.400	0
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-47.400</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>4.127.865</u>	<u>4.315.619</u>

Porteføljen af investeringsejendomme udgør ca. 422.324 m2, og fordeler sig på følgende typer af ejendomme:

Type	Antal ejendomme		Værdireguleringer, mio. kr.		Markedsværdi, mio. kr.		Pct. af samlet	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	19	20	(63)	(352)	2.493	2.589	60%	60%
Øvrige	180	183	(10)	(191)	1.635	1.727	40%	40%
Total	199	203	(73)	(543)	4.128	4.316	100%	100%



Noter

Note

- 2 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	4	4	4,81%	4,58%	4,375% - 5,500%	4,375% - 5,125%
Øvrige	13	13	5,08%	5,00%	4,250% - 7,625%	4,250% - 7,625%
Total	17	17	4,92%	4,75%	4,250% - 7,625%	4,250% - 7,625%

Resten af landet

Type	Antal ejendomme		Vægtet gennemsnitlig afkastkrav		Interval afkastkrav	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	15	16	6,42%	6,10%	5,125% - 10,375%	5,000% - 10,375%
Øvrige	167	170	7,59%	7,40%	4,625% - 11,125%	4,625% - 11,125%
Total	182	186	6,88%	6,62%	4,625% - 11,125%	4,625% - 11,125%

Øvrige ejendomme består af udlejning af antenner, beboelse mv.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi, er der indhentet eksterne mæglervurderinger for de 14 største ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. pr. ejendom. Målt på dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger på 68,9% 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 uopsigelig-hedsperioden (hvis den er længere) for hvilken der er anvendt en diskonteringsrente på 8,0%. 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%.



Noter

Note

	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
3 Administrationsomkostninger				
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:				
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskab	378	370		
Honorar for anden rådgivning	-	-		
Der har i løbet af året ikke været omkostninger til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor udover de ovenfor specificerede.				
4 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	2.725	3.322	322	64
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	73.579	13.668
Finansielle indtægter i alt	2.725	3.322	73.901	13.732
5 Finansielle udgifter				
Andre finansielle udgifter	-20	-1.144	0	0
Finansielle udgifter i alt	-20	-1.144	0	0
6 Resultatdisponering				
Årets resultat på 145.028 t.kr. foreslås disponeret således:				
Reserve for nettoopskrivning efter				
indre værdis metode	-15.875	-7.363	0	0
Foreslået udbytte	180.000	220.000	180.000	220.000
Ekstraordinært udbytte besluttet i 2024	228.000	0	228.000	0
Overført resultat	-247.097	-518.652	-262.972	-526.015
I alt	145.028	-306.015	145.028	-306.015
7 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Anskaffelsessum pr. 1. januar			3.422.176	3.422.176
Anskaffelsessum pr. 31. december			3.422.176	3.422.176
Nedskrivninger pr. 1. januar			-1.533.407	-1.213.837
Årets resultat			71.309	-319.570
Nedskrivninger pr. 31. december			-1.462.098	-1.533.407
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december			1.960.078	1.888.769



Noter

Note

7 Kapitalandele i dattervirksomheder - fortsat

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

	Ejendoms- selskabet ATPFA II P/S København	Ejendoms- selskabet ATPFA III P/S København
Hjemsted		
Selskabskapital	1.000	1.000
Stemme- og ejerandel	100%	100%
Årets resultat	-26.105	97.414

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Anskaffelsessum pr. 1. januar	55.258	55.258
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	-4.499	-3.607
Reklassificering til nedskrivninger	4.499	3.607
Årets resultat	0	-4.499
Opskrivninger pr. 31. december	0	-4.499
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	-6.469	0
Reklassificering fra opskrivninger	-4.499	-3.605
Øvrige reguleringer	0	-2.864
Årets resultat	-20.702	0
Nedskrivninger pr. 31. december	-31.670	-6.469
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	23.588	44.290

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

	Høje Taastrup C P/S	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

Note

9 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:

Deposita

Efter 5 år

Langfristede gældsforpligtelser i alt

Koncern	
2024	2023
t.kr.	t.kr.
10.053	10.221
10.053	10.221

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Tab ved salg af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder
Andre finansielle udgifter
Reguleringer i alt

0	0
73.079	543.209
20.702	7.363
0	0
93.781	550.572

11 Pengestrømsopgørelse - ændringer i driftskapital

Ændringer i tilgodehavender
Ændringer i deposita
Ændringer i leverandører mv.
Ændringer i driftskapital i alt

23.514	9.806
-168	200
-1.174	-929
22.172	9.077

12 Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke koncernen eventualforpligtelser.



Noter

Note

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående, ATPFA K/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.	Managemen t fee, adm. omkost.	Renter af tilgode	Tilgode / gæld
Ejendomsselskabet ATPFA II P/S	0,0	43,1	1.432,9
Ejendomsselskabet ATPFA III P/S	0,0	30,5	838,0
ATP Ejendomme A/S	0,0	0,0	0,0
Skyline Komplementar ApS	0,0	0,0	0,0

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.

