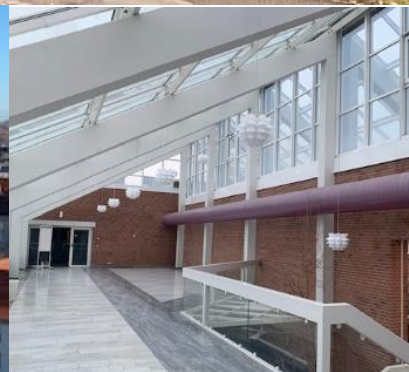


ATPFA K/S

Årsrapport 2022



ATPFA K/S
c/o ATP Ejendomme
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.

Årsrapport for perioden
1. januar 2022 - 31. december 2022
(16. regnskabsår)

CVR nummer 30 55 52 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 22. marts 2023

Dirigent: Mikael Arne Fogemann

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
Gothersgade 49, 1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 30 55 52 60
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mikael Arne Fogemann (formand)
Michael Bruhn
André Scharf
Tine Cederholm Bemberg

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Komplementar

Skyline Komplementar ApS

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 22. marts 2023

Hoved- og nøgletal for koncernen

Hovedtal (mio. kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat					
Lejeindtægter	248	245	245	241	247
Værdiregulering af investeringsejendomme	-982	37	37	149	150
Resultat før finansielle poster mv.	-753	267	267	-122	383
Årets resultat	-745	263	263	-104	383
Balance					
Materielle anlægsaktiver	4.861	5.891	5.828	6.072	5.953
Aktiver i alt	5.051	6.031	5.968	6.198	6.036
Egenkapital	5.024	5.944	5.944	6.155	5.999
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	-15	-27	-11	-30	-13
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
-driftsaktivitet	201	230	231	230	216
-investeringsaktivitet	2	-16	-19	-11	-14
-finansieringsaktivitet	-164	-210	-176	-217	-204
Årets forskydning i likvider	39	4	36	2	-3
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	-13,6%	4,4%	4,3%	-1,7%	6,5%
Afkast af den investerede kapital i perioden	3,9%	3,9%	3,8%	-4,4%	4,1%
Egenkapitalandel (soliditet)	99,5%	98,6%	0,0%	99,3%	99,4%
Total Value to Paid in	1,97	2,15	2,08	2,11	2,03
Distributed to Paid in	0,74	0,71	0,66	0,63	0,58
IRR ultimo perioden	6,0%	7,1%	7,2%	7,8%	7,9%
Direkte afkast i perioden	4,3%	4,3%	3,7%	3,9%	4,3%
Totalafkast i perioden	-12,7%	4,8%	-1,9%	6,5%	7,0%
Markedsrisiko (mio. kr.)	797	955	930	1.012	1.063
Etageareal (m ²)	469.327	469.327	469.327	472.039	472.039
Udlejningsprocent	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	5,1%	5,1%	5,2%	5,0%	5,0%
Bogført værdi pr. m ² (kr.)	10.357	12.552	12.417	12.863	12.611

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	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat}}{\text{Investerings ejendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommenes resultat}} \times 100$
Totalafkast i perioden	=	$\frac{\text{Ejendommenes resultat + Værdiregulering af ejendomme}}{\text{Investerings ejendomme, primo + Nyinvesteringer - Ejendommenes resultat}} \times 100$
Markedsrisiko		Dagsværdiændring ved ændring af 1 procentpoint i afkastkrav for investeringsejendomme, vil påvirke den indregnede dagsværdi af investeringsejendomme 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 2022 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 2022 udgør -745 mio. kr. sammenholdt med 263 mio. kr. i 2021. Resultatet før værdiregulering 228 mio. kr. anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af ejendomsporteføljen er negativ med 982 mio. kr. primært som følge af øget afkastkrav og diskonteringsrente.

Koncernens samlede aktiver udgør 5.051 mio. kr. pr. 31. december 2022 og egenkapitalen udgør 5.024 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 pt. 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 renteutvikling, der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommene.

En ændring af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene ændres med +/-46,4 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

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.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet er i 2022 påvirket af usikkerhed grundet øget inflation og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentlig påvirket heraf.

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering ved anvendelse af enten en afkastbaseret model, eller en DCF-model i overensstemmelse med Finanstilsynets gældende vejledninger.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i note 1.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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 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 2023

I 2023 forventer selskabet et resultat i spændet 235 til 240 mio. kr. før værdireguleringer.

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 22. marts 2023

Direktion

Tine Cederholm Bemberg

Bestyrelse

Mikael Arne Fogemann
formand

Michael Bruhn

André Scharf

Tine Cederholm Bemberg

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATPFA K/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ATPFA K/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et 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 regnskabsbrugerne 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 koncernens og 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 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 koncernens og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Revisionspåtegning

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. marts 2023

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	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
	Lejeindtægter	247.542	244.599	0	0
	Udgifter vedrørende lejemål	-5.761	-3.869	0	0
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	-981.542	36.518	0	0
	Resultat af ejendomme	-739.761	277.248	0	0
3	Administrationsomkostninger	-13.510	-10.238	-61	-521
	Resultat før finansielle poster mv.	-753.272	267.010	-61	-521
7	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-759.619	248.210
8	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.063	-3.629	0	0
4	Finansielle indtægter	38	0	14.425	15.316
5	Finansielle udgifter	-101	-423	-17	-47
6	Årets resultat	-745.271	262.957	-745.271	262.957

Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
2 Materielle anlægsaktiver				
Investeringsejendomme	4.861.058	5.827.555	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4.861.058	5.827.555	0	0
Finansielle anlægsaktiver				
7 Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	2.208.339	2.967.958
8 Kapitalandele i associerede virksomheder	51.652	60.366	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	51.652	60.366	2.208.339	2.967.958
Anlægsaktiver i alt	4.912.710	5.887.921	2.208.339	2.967.958
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.666	66.341	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.814.006	2.974.592
Andre tilgodehavender	21.898	2.054	0	0
Tilgodehavender i alt	88.564	68.395	2.814.006	2.974.592
Likvide beholdninger	49.997	11.224	1.585	1.633
Omsætningsaktiver i alt	138.561	79.619	2.815.592	2.976.225
AKTIVER I ALT	5.051.271	5.967.540	5.023.931	5.944.183

Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 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	23.238	15.175	0	0
Overført resultat	1.004.543	1.932.877	1.027.780	1.948.052
Egenkapital i alt	5.023.890	5.944.162	5.023.890	5.944.162
Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita	10.021	19.645	0	0
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.021	19.645	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser				
Modtagne forudbetaling	10.863	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.247	3.733	41	21
Anden gæld	5.249	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.359	3.733	41	21
Gældsforpligtelser i alt	27.380	23.378	41	21
PASSIVER I ALT	5.051.271	5.967.540	5.023.931	5.944.183
1 Anvendt regnskabspraksis				
12 Eventualforpligtelser				
13 Nærtstående parter og ejerforhold				

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

Koncern	Reserve for net-		Overført resultat	I alt
	Kommandit- aktie- kapital	toopskrivning efter den indre værdi metode		
Egenkapital 1. januar 2022	3.996.110	15.175	1.932.877	5.944.162
Årets resultat	0	8.063	-753.335	-745.271
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-175.000	-175.000
Egenkapital 31. december 2022	3.996.110	23.238	1.004.543	5.023.890

Moderselskab	Reserve for net-		Overført resultat	I alt
	Kommandit- aktie- kapital	toopskrivning efter den indre værdi metode		
Egenkapital 1. januar 2022	3.996.110	0	1.948.052	5.944.162
Årets resultat	0	0	-745.271	-745.271
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-175.000	-175.000
Egenkapital 31. december 2022	3.996.110	0	1.027.780	5.023.890

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.

Pengestrømsopgørelse

		Koncern	
Note		2022 t.kr.	2021 t.kr.
10	Årets resultat	-745.271	262.957
11	Reguleringer	973.580	-32.465
	Ændringer i driftskapital	-27.066	-40.063
	Pengestrømme fra drift før finansielle poster	201.242	190.429
	Renteudbetalinger og lignende	-63	-423
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	201.179	190.006
	Tilgang, investeringsejendomme	-15.046	-26.703
	Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	16.778	0
	Afgang, investeringsejendomme	0	10.315
	Pengestrømme fra Investeringsaktivitet	1.731	-16.388
	Modtagne forudbetaling	10.863	0
	Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere	-175.000	-210.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-164.138	-210.000
	Ændringer i likvider	38.773	-36.382
	Likvider pr. 1. januar	11.224	47.606
	Likvider pr. 31. december	49.997	11.224
	Likvider specificeres således:		
	Likvide beholdninger	49.997	11.224
	Likvider pr. 31. december	49.997	11.224

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATPFA K/S for 2022 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 2021.

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 ved udlejning af ejendommene.

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.

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 og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

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 tilbageiskonteres. 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 ejendoms type, ejendommens beliggenhed, lejerens bonitet etc., således at 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 ejendoms type, 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.

Generelt om indregning og måling

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.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

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 dattervirksomheder og 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 ubalance, 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".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter

Note	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	4.277.125	4.250.422
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	15.045	26.703
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>4.292.170</u>	<u>4.277.125</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	1.550.430	1.513.912
Årets opskrivninger	0	75.926
Årets tilbageførte opskrivninger	-981.542	-39.408
Opskrivninger pr. 31. december	<u>568.888</u>	<u>1.550.430</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>4.861.058</u>	<u>5.827.555</u>

Koncernens portefølje af investeringsejendomme udgør ca. 469.327 m², der er geografisk fordelt i Danmark.

Visse investeringsejendommene 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 7,375%. Herefter kommer en terminalperiode, hvor ejendommene værdiansættes ud fra et afkastkrav i intervallet 6,875% til 10,125% pr. 31/12 2022 (6,50% til 9,50% pr. 31/12 2021). Diskonteringsrenten for selskabets terminalværdien består af det fastsatte afkastkrav tillagt forventet fremtidig inflation på årligt 2,00%.

En forøgelse af diskonteringsrenterne med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 46,4 mio. kr.

Den afkastbaseret model anvendes for 11 ejendomme, hvor afkastskravet ligger i intervallet 6,625% til 10,625% pr. 31/12 2022 (8,00% til 9,50% pr. 31/12 2021).

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 0,3 mio. kr.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 20 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 71,4% af investeringsejendommene.

Ejendommene er værdiansat til ca. 10.357 kr./m².

Selskabets driftsmæssige risici fremgår af ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at der pt. ikke er større driftsmæssige risici, jf. side 5.

Noter

Note

3 Administrationsomkostninger

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

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:

Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	303	348
Honorar for anden rådgivning	-	17

Der har i løbet af året ikke været omkostninger til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor udover de ovenfor specificerede.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	38	0	10	0
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	14.415	15.316
Finansielle indtægter i alt	38	0	14.425	15.316

5 Finansielle udgifter

Andre finansielle udgifter	-102	-423	-17	-47
Finansielle udgifter i alt	-102	-423	-17	-47

6 Resultatdisponering

Årets resultat på -745.271 t.kr. foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter

indre værdis metode	8.063	9.007	0	0
Betalt udbytte til aktionærer	175.000	210.000	175.000	210.000
Overført resultat	-928.335	43.950	-920.271	52.957
I alt	-745.271	262.957	-745.271	262.957

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	-454.218	-702.428
Årets resultat	-759.619	248.210
Nedskrivninger pr. 31. december	-1.213.837	-454.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	2.208.339	2.967.958

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%
Egenkapital	435.838	1.772.500
Årets resultat	-291.020	-468.599

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Anskaffelsessum pr. 1. januar	55.258	55.506
Tilgang i årets løb	0	31
Afgang i årets løb	0	-278
Anskaffelsessum pr. 31. december	55.258	55.258
Opskrivninger pr. 1. januar	5.108	18.804
Korrektion egenkapital pr. 1. januar	0	-7.711
Ordinært udbytte	-16.778	-10.067
Årets resultat	8.063	9.007
Ændring ejerandel	0	-4.925
Opskrivninger pr. 31. december	-3.607	5.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	51.652	60.366

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

	Høje- Taastrup C P/S Høje Taastrup	Høje- Taastrup C ApS Høje Taastrup
Hjemsted		
Selskabskapital	24.290	50
Stemme- og ejerandel	22,4%	22,4%
Egenkapital	230.902	68
Årets resultat	36.045	28

Noter

Note

9 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Deposita

Efter 5 år	10.021	19.645
Langfristet del	10.021	19.645
Indenfor 1 år	0	0

Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.021	19.645
--	---------------	---------------

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Værdiregulering af investeringsejendomme	981.542	-36.518
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.063	3.629
Andre finansielle udgifter	101	423
Reguleringer i alt	<u>973.580</u>	<u>-32.465</u>

11 Pengestrømsopgørelse - ændringer i driftskapital

Ændringer i tilgodehavender	-20.169	-3.610
Ændringer i deposita	-9.624	616
Ændringer i leverandører mv.	<u>2.726</u>	<u>-37.069</u>
Ændringer i driftskapital i alt	<u>-27.066</u>	<u>-40.063</u>

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.	Manage-	Renter af	Tilgode /
	ment fee, adm. omkost.	tilgode	gæld
Ejendomsselskabet ATPFA II P/S	0,0	7,9	1.550,7
Ejendomsselskabet ATPFA III P/S	0,0	6,5	1.263,4
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
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.