

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR-31. DECEMBER 2023



ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 7. februar 2024

Torben Magnus Andersen
dirigent

atp ejendomme=

ATP EJENDOMME A/S | HAMMERICHSGADE 14, 2. SAL, 1611 KØBENHAVN V | CVR-NUMMER: 17261649

ATP Ejendomme A/S

Hammerichsgade 14, 2. sal
1611 København V
Telefon: +45 33 36 61 61

Hjemmeside: www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR-nummer: 17261649
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mikkel Svenstrup (bestyrelsesformand)
Pernille Henriette Vastrup
Jørgen Høholt

Direktion

Martin Vang Hansen (administrerende direktør)
André Scharf
Thomas Fog
Henriette Krogh Bjørneboe Fynsk

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 33963556

Ejerforhold

ATP Ejendomme A/S (ATP Ejendomme)
er et 100 pct. ejet datterselskab af
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød
CVR-nummer: 43405810

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 7. februar 2024.

LEDELSESBERETNING

01

ÅRET 2023

| | |
|---------------------------------------|----|
| ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer | 06 |
| En ny virkelighed på ejendomsmarkedet | 07 |
| Hoved- og nøgletal | 08 |
| Udvikling i porteføljen | 10 |
| Årets resultat | 12 |
| ESG i ATP Ejendomme | 16 |
| CO ₂ -regnskab | 18 |
| Året der gik | 20 |
| Kundernes behov ændrer sig markant | 22 |

02

KUNDER OG FORRETNING

| | |
|--|----|
| Nyt domicil til Netcompany efter lynproces | 26 |
| Ejendomsteams leverer på kundernes behov | 28 |
| Ny standard for almene boliger | 30 |
| 200 dage på Hammerichsgade 14 | 32 |
| Sådan sikrer vi ejendommenes langsigtede værdi | 34 |
| Nyt liv til ældre materialer | 36 |
| Det handler om mennesker i vækst | 38 |

REGNSKAB

03

TAL 2023

| | |
|-------------------------------------|----|
| Ledelses- og revisionspåtegninger | 42 |
| Resultatopgørelse | 46 |
| Balance pr. 31. december | 47 |
| Egenkapitalopgørelse | 49 |
| Noter | 50 |
| Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S | 66 |



01

ÅRET 2023

VI GØR STATUS PÅ 2023. SE ÅRETS RESULTAT OG
DE MEST MARKANTE MILEPÆLE.



ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer



Mikkel Svenstrup

Bestyrelsesformand i ATP Ejendomme.
Investeringsdirektør samt medlem af
koncernledelsen i ATP.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
1. maj 2020.



Pernille Henriette Vastrup

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme.
Chief Financial Officer, Koncerndirektør samt medlem
af Koncernledelsen i ATP.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
3. april 2023.



Jørgen Høholt

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Professionelt
bestyrelsesmedlem og forhenværende bankdirektør.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
6. november 2019.

Kim Kehlet Johansen udtrådte af ATP Ejendommens bestyrelse pr. 1. januar 2024.

Effekten af stigende renter

Årene efter finanskrisen har været én stor optur for ejendomsmarkedet. Faldende og historisk lave rente- og inflationsniveauer samt massiv kapitaltilførsel til sektoren betød, at perioden var kendetegnet ved støt stigende afkast.

Den virkelighed ændrede sig i 2022, og siden er de eksterne forhold, som har betydning for værdiansættelsen af ejendomme, ikke blevet bedre. De fortsatte geopolitiske spændinger, den høje inflation og de deraf stigende renter har sammen med attraktive investeringsalternativer medført tæt på stilstand på ejendomsmarkedet, da den store usikkerhed om fremtidens afkastniveauer får køberne til at være ekstra forsigtige.

Strategisk fokus og effektiv drift

I ATP Ejendomme har vi de seneste år arbejdet på at komme endnu tættere på vores kunder. En del af denne strategi forudsætter, at vi også kommer meget tæt på vores ejendomme, som kunderne benytter sig af, så vi løbende kan tilpasse ejendommenes indretning og udnyttelse, så de lever op til kundernes behov. En konsekvens af strategien er, at vi har reduceret vores udenlandske portefølje og vil fokusere på ejendomme, som ligger i eller i nærheden af de større byer i Danmark. Således har vi udvidet vores portefølje i København med købet af fem ejendomme i Carlsbergbyen, ligesom ATP Koncernens portefølje er udvidet med 50 pct. af Danske Banks nye hovedsæde i Postbyen. Det er en strategi, som vi også vil forfølge i de kommende år.

Med de nuværende markedsforhold og afstanden mellem købere og sælgeres prisforventninger er transaktionsmarkedet på et meget lavt niveau i den nærmeste fremtid. Vi fokuserer derfor på at effektivisere vores drift og sikre en høj kundetilfredshed med vores servicetilbud. Med et højt driftsoverskud og den laveste tomgang i mange år har vi et godt udgangspunkt for positiv udvikling i årene fremover.

Skift i kundernes behov og forventninger

Særligt efter Corona har vi set nogle skift i kundernes ønsker til os som ejendomsejer. Beliggenheden og bæredygtigheden af ejendommene er stadig helt i top over kundeønskerne, men stigningen i hybridarbejde har gjort kravet til fleksibilitet i lejemålet, ønsket om at skabe en mere inspirerende arbejdsplads og et højere serviceniveau med tillægsydelser til yderligere forventninger, som vi skal levere på. Hvordan vi arbejder på at tilpasse os denne nye virkelighed og kundernes skiftende forventninger, kan du læse meget mere om i resten af årsrapporten.

Rigtig god læselyst.

Mikkel Svenstrup

Bestyrelsesformand for ATP Ejendomme og investeringsdirektør i ATP

Hoved- og nøgletal

| Hovedtal (mio. kr.) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultat | | | | | |
| Lejeindtægter | 850 | 718 | 810 | 929 | 892 |
| Resultat af ejendommenes drift eksklusive værdireguleringer | 721 | 537 | 685 | 791 | 732 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.691 | -280 | 595 | 1.222 | 173 |
| Resultat før finansielle poster | -983 | 246 | 1.266 | 1.955 | 863 |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder | -51 | 66 | 38 | 202 | 18 |
| Finansielle poster | -55 | -7 | -2 | -1 | -1 |
| Årets resultat eksklusive værdireguleringer og avance ved salg af ejendomme | 653 | 519 | 667 | 733 | 689 |
| Resultat før skat | -1.089 | 344 | 1.302 | 2.156 | 880 |
| Årets resultat | -1.089 | 344 | 1.300 | 2.156 | 880 |
| Balance | | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 15.923 | 16.805 | 15.582 | 18.446 | 16.594 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 209 | 261 | 2.690 | 409 | 207 |
| Aktiver i alt | 17.324 | 18.028 | 19.105 | 19.644 | 17.577 |
| Egenkapital | 14.441 | 15.533 | 17.664 | 18.356 | 16.200 |
| Årets investeringer i materielle anlægsaktiver | 762 | 1.487 | 354 | 691 | 750 |

Nøgletal

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Direkte afkast, pct. ¹ | 4,4 | 3,3 | 4,0 | 4,5 | 4,5 |
| Totalafkast, pct. ² | -5,9 | 1,6 | 7,5 | 11,5 | 5,6 |
| Egenkapitalforrentning, pct. ³ | -7,3 | 2,1 | 7,2 | 12,5 | 5,6 |
| Markedsrisiko, mio. kr. ⁴ | -724 | -854 | -815 | -955 | -781 |
| Etageareal, m ² (i 1.000 m ²) | 616 | 615 | 583 | 733 | 733 |
| Udlejningsprocent ultimo ⁵ | 94,2 | 93,0 | 86,8 | 86,6 | 88,8 |
| Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. ⁶ | 5,0 | 4,6 | 4,4 | 4,6 | 4,9 |
| Bogført værdi, kr. pr. m ² ⁷ | 24.900 | 26.903 | 25.933 | 25.156 | 21.839 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere | 124 | 121 | 119 | 110 | 94 |

Definitioner af nøgletal

1. Resultat af ejendomme eksklusive værdiregulering af ejendomme i pct. af gennemsnitlig regnskabsmæssig værdi af ejendomsporteføljen.
2. Resultat af ejendomme inklusive værdiregulering i pct. af gennemsnitlig regnskabsmæssig værdi af ejendomsporteføljen.
3. Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
4. Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 0,25 procentpoint øget gennemsnitligt afkastkrav.
5. Udlejningsprocent målt på lejeindtægter (realiserede lejeindtægter i forhold til potentielle lejeindtægter).
6. Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.
7. Bogført værdi eksklusive udviklingsprojekter i forhold til samlede m² ultimo året.

Udvikling i porteføljen

ATP Ejendomme er 100 pct. ejet af ATP og indgår som datterselskab i ATP Koncernen. Pr. 31. december 2023 udgør den samlede forvaltede portefølje for både ATP og ATP Ejendomme 42 mia. kr., hvor ATP Ejendommens andel, inklusive datterselskaber, er 17 mia. kr.

Køb og salg

Portefølleaktiviteterne i ATP Koncernen har i 2023, i lighed med foregående år, været præget af en målsætning om at tilpasse porteføljen med fokus på attraktive ejendomme på centrale beliggenheder i og omkring de største danske byer.

Købet af 50 pct. af Danske Banks nye hovedkvarter på Postgrunden i København i tredje kvartal var et vigtigt led i denne porteføljestrategi. Samtidig har den økonomiske udvikling medført en generel afkøling på markedet for ejendomsinvesteringer, hvorfor der ikke er foretaget nævneværdige frasalg i løbet af året.

Kunder og udlejning

Med en udlejningsprocent på 94,2 pct. i ATP Ejendomme ramte tomgangen i 2023 et historisk lavt niveau. Med til at drive udlejningsprocenten i vejret var udlejningen af det nyrenoverede Shellhuset til ordnung, der tog ejendommen i brug 1. februar 2023 og Netcompany, der overtog 24.000 m² på Christiansbro i april 2023 efter 10 måneders ombygning.

Desuden er der gennemført udlejninger til nye kunder på 22.500 m² i 2023.

Medvirkende til den høje udlejningsprocent er også den løbende indsats, der gennem året er lagt i en tæt kontakt med kunderne og genforhandling af lejekontrakter. Den indsats har i 2023 medført genudlejning af i alt 45.000 m².

Værdireguleringer

Fortsat stigende renter og tiltagende stilstand i markedet for ejendomsinvesteringer afspejler sig i værdiansættelsen af vores portefølje, der også i 2023 er præget af nedskrivninger, hvilket også er tilfældet for resten af ejendomsmarkedet.

Kvadratmeter i alt

Det samlede antal kvadratmeter for alle ejendomme i Danmark og udlandet eksklusive fondsinvesteringerne udgør ved årets udgang 1.549.000 m², heraf udgør ATP Ejendommens portefølje 616.000 m². =



VÆRDI AF FORVALTET
PORTEFØLJE
ATP OG ATP EJENDOMME

42 mia. kr.



PORTEFØLJEVÆRDI
ATP EJENDOMME OG
DATTERSELSKABER

17 mia. kr.



VÆRDIREGULERING
ATP EJENDOMME OG
DATTERSELSKABER

-1,74 mia. kr.



NYUDLEJNING
ATP EJENDOMME

22.500 m²



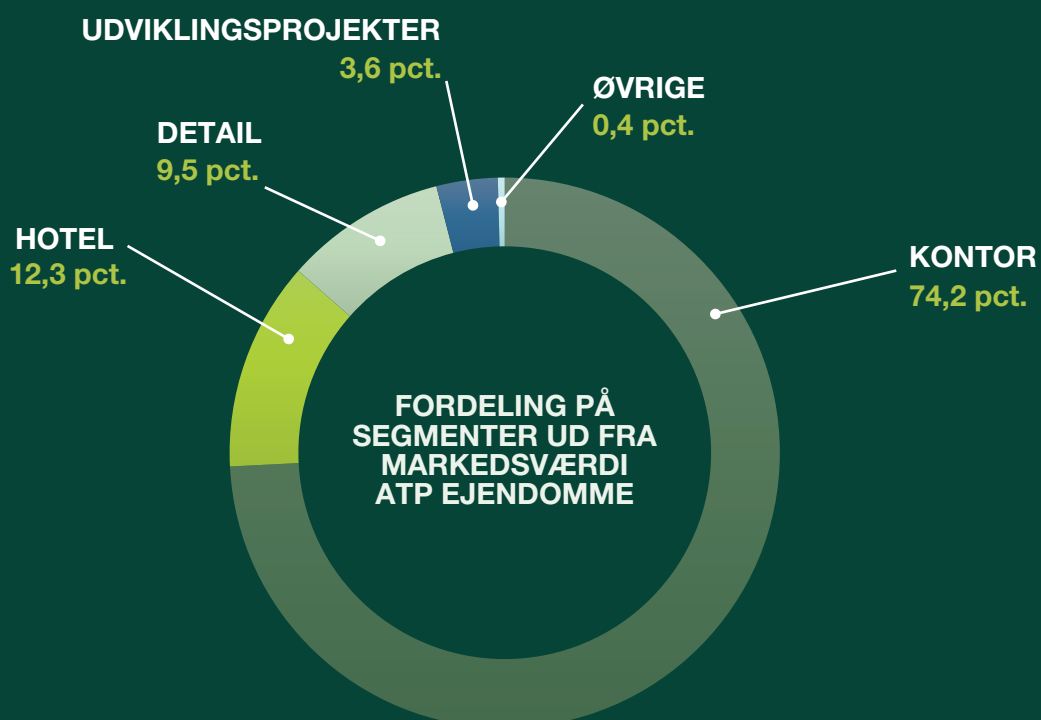
UDLEJNINGSPROCENT
ATP EJENDOMME

94 pct.



DET SAMLEDE AREAL
ATP OG ATP EJENDOMME

1.549.000 m²



Årets resultat

Den geopolitiske situation og stigende renter fortsatte med at sætte sine spor i 2023. Både på verdensplan, i dansk økonomi og i ATP Ejendomme.

Rentebevægelser og lav transaktionsaktivitet i ejendomsmarkedet giver uforudsigelighed i ejendomsmarkedet, hvilket skaber et opadgående tryk på investorernes afkastkrav og et nedadgående tryk på værdierne og dermed ATP Ejendommens årsresultat.

Samtidigt kan det konstateres, at ATP Ejendommens diversificerede portefølje performer driftsmæssigt robust, også i de urolige rammebetingelser i 2023. Driften og de forhold, ATP Ejendomme selv kan påvirke, lander på et fornuftigt niveau med et resultat af ejendommenes drift eksklusive værdireguleringer på 721 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede.

De eksterne forhold, som påvirker værdiansættelserne af ejendomme, har i 2023 udviklet sig negativt for ejendomsbranchen og dermed også for ATP Ejendomme. De urealiserede værdireguleringer trækker derfor årets positive driftsresultat ned med -1.691 mio. kr. Det samlede resultat for året lander på -1.089 mio. kr.

Udviklingen ansporer ATP Ejendomme til fortsat at agere ud fra et solidt fundament bestående af en diversificeret portefølje med fokus på hjemmemarkedet, en effektiv drift og tætte relationer til kunderne.

ATP KONCERNEN

ATP Koncernens ejendomsportefølje i Danmark og i udlandet forvaltes af ATP Ejendomme og ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme. En række af ejendommene ejes af konsortier, hvor ATP investerer sammen med andre pensionskasser. I porteføljen indgår investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA.

Ultimo 2023 udgjorde markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 42,0 mia. kr.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2023 95,0 pct. mod 93,8 pct. ultimo 2022.

De væsentligste købs- og salgsaktiviteter i 2023

ATP Koncernen har i 2023 erhvervet 50 pct. af Danske Banks nye hovedkvarter på Postgrunden i København. Herudover er der kun i begrænset omfang foretaget køb og frasalg af ejendomme i året.

Der er i årets løb investeret 1.061,8 mio. kr. i nyopførelser, opgraderinger og indretninger af ATP Koncernens ejendomme.

ATP EJENDOMME A/S

Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S (Selskabet) besidder erhvervsejendomme for 15,9 mia. kr. og udfører investeringsrådgivning og administration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og i udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 89 ejendomme udgør ca. 616.000 m². Hertil kommer to udviklingsprojekter.

Udlejningsstatus

På tværs af Selskabet er der fortsat sikret fremgang i nyudlejning som i 2023 udgjorde ca. 22.500 m². Derudover har ejendomssteamene sikret fastholdelse og kontraktforlængelser med bestående kunder for ca. 45.000 m². Ejendomssteamene har samtidig formået væsentligt at forbedre vores kundetilfredshed, som ligger på et historisk højt niveau, og fortsætte

det tætte samarbejde med kunderne.

Årets resultat

Årets resultat for Selskabet i 2023 blev -1.089 mio. kr. mod 344 mio. kr. i 2022.

Eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme på -1.691 mio. kr. udgør årets resultat 602 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede.

Resultatet i dattervirksomheden Ejendomsselskabet Hanne-manns Allé 30 P/S udgør -51 mio. kr. mod 46 mio. kr. i 2022.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbe-tales udbytte for regnskabsåret 2023.

Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift før værdireguleringer af in-vesteringsejendomme udgør 721 mio. kr., hvilket udgør en stigning på 184 mio. kr. i forhold til året før, og kan blandt andet henføres til øgede lejeindtægter og reducerede drifts-omkostninger fra nyudlejninger. Herudover har det stærke marked for hotelovernatninger, lejereguleringer og tilkøb af ejendomme i 2. halvår 2022 påvirket årets lejeindtægter og driftsresultat positivt.

Indtægterne ved administration udgør 57 mio. kr. mod 60 mio. kr. i 2022. Selskabet leverer investeringsrådgivning og totaladministration vedrørende ATP's danske og udenland-ske ejendomsinvesteringer. Honoreringen for de danske ejen-domme er sammensat af en fast og en variabel del. Den faste del dækker investeringsrådgivning samt ejendomsudvikling og er fastsat med udgangspunkt i Selskabets omkostninger til løsning af disse opgaver. Den variable del af honoraret for totaladministration er fastsat til en fast procentdel af lejeind-tægterne. For direkte ejede ejendomme i udlandet fastsættes

et markedskonformt honorar ud fra opgavens kompleksitet.

Afregning for investeringsrådgivning i forhold til ATP's ejen-domsfonde sker til en fast procentdel af fondenes mar-kedsværdi.

Selskabet administrerer på markedsvilkår 219 ejendomme ejet i 2023 sammen med andre pensionskasser.

Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat eksclu-sive værdireguleringer) udgør 4,4 pct., hvilket er øget i forhold til 2022-afkastet på 3,3 pct.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør -5,9 pct. i 2023 mod 1,6 pct. i 2022.

Balancen

Ultimo 2023 udgør Selskabets aktiver 17,3 mia. kr. mod 18,0 mia. kr. ved udgangen af 2022. Heraf vedrører 15,9 mia. kr. Selskabets investeringsejendomme. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2023 14,4 mia. kr. mod 15,5 mia. kr. ultimo 2022.

Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved vær-diansættelsen af porteføljen i 2023 udgør 5,0 pct. mod 4,6 pct. i 2022.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 15,9 mia. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forud-sætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede nor-malindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast-

krav 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 724 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabet's note 2.

Finansielle risici

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

Påvirkning af det eksterne miljø

Ejendomme og byggeri påvirker det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Selskabet har pr. 31. december 2023 en ligelig kønsfordeling både i det øverste ledelsesorgan samt på virksomhedens øvrige ledelsesniveauer.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen pr. 31. december 2023:

Øverste ledelsesorgan:

| | |
|------------------------|---------|
| Samlet antal medlemmer | 4 |
| Underrepræsenteret køn | 25 pct. |

Øvrige ledelsesniveauer:

| | |
|------------------------|-----------|
| Samlet antal medlemmer | 8 |
| Underrepræsenteret køn | 37,5 pct. |

Samfundsansvar

Selskabets samfundsansvar er afspejlet i vores vision for ESG i byggeri og drift af ejendomme. Vi vil bidrage aktivt til et CO₂-neutralt samfund og arbejde målrettet for at opfylde FN's Verdensmål. For ESG har vi følgende fire overordnede strategiske ambitioner:

- Vi skal skabe et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast på ejendomsmarkedet til vores ejere og dermed de danske pensionister.
- Vi skal bidrage til skabelsen af en bæredygtig fremtid for os selv, vores børn, deres efterkommere og verdens natur.

- Vi skal skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som imødekommer kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og virksomheder.
- Vi skal fastholde udviklingen af ATP Ejendomme, så vi forbliver en attraktiv samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

Investorer og kunder stiller stadig større krav til bæredygtighed, og trenden forstærkes af ny regulering. Vi tror derfor på, at efterspørgslen på ejendomme med fokus på bæredygtighed vil stige markant i fremtiden, og at dette fokus er en forudsætning for at skabe det afkast, der er formålet med vores investeringer.

En væsentlig ambition er, at alle nybyggede ejendomme i ATP Koncernens portefølje fra 2020 og fremover skal være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau. Ejendomme, som gennemgår større renoveringer, skal kunne opnå DGNB Sølv og gerne højere. Andre anerkendte certificeringer kan også anvendes. Certificering er en metode til målrettet at sikre, at bæredygtighed er tænkt ind i byggeriet, og at dokumentationen er valid.

Ved udgangen af 2023 havde Selskabet og datterselskabet Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S ejendomme med flere forskellige certificeringer i porteføljen.

Certificerede ejendomme – nybyg og renoveringer:

- Pier47, Langelinie Allé 47, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Turbinehuset, Adelgade 12, 1304 København K (DGNB Guld)
- Arenahaven, Hannemanns Allé, 2300 København S (DGNB Guld)
- Ørkenfortet, Strandgade 7, 1416 København K (DGNB Guld)
- Hotel Nørreport, Frederiksborg 18, København K (DGNB Sølv)

Driftscertificerede ejendomme:

- A.C. Meyers Vænge 9,
2450 København SV (DGNB Sølv)

Kommende certificeringer af ejendomme – nybyg og renoveringer:

- 21Ø, Vibenshus Runddel,
2100 København Ø (DGNB Guld)
- Carl Bro Haven, Granskoven,
2600 Glostrup (DGNB Guld)
- Kanalgaarden, Ørestads Boulevard,
2300 København S (DGNB Guld)

Kommende driftscertificeringer:

- Shellhuset, Kampmannsgade 2,
1604 København V (DGNB)
- N37, Nyropsgade 37,
1602 København V (DGNB)

Certificerede ejendomme i ATP Koncernens ejendomsportefølje (forvaltet af Selskabet):

- Axel Towers, Axeltorv 2,
1609 København V (DGNB Sølv)
- FN Byen, Marmorvej 51,
2100 København Ø (LEED)
- RAI Amsterdam, Europaboulevard 2b,
1078 RV Amsterdam (LEED)
- Postbyen (Danske Bank), Bernstorffsgade,
1577 København (LEED)

Foruden Selskabets årsrapport henvises der til ATP Koncernens tilgang til samfundsansvar i investeringer, som beskrevet på www.atp.dk/samfundsansvar.

Dataetik

Selskabet har ikke fastsat en politik for dataetik. Årsagen er, at Selskabet ikke benytter algoritmer til behandling af kunde- eller adfærdsdata, samt at kunde- eller adfærdsdata ikke

er en integreret del af vores forretningsstrategi eller forretningsaktiviteter. Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for dataetik. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til ATP koncernens redegørelse, som er tilgængelig på www.atp.dk/supplerende-oplysninger-2023.

Forventninger til 2024

Forventningerne til 2024 er, at årets begyndelse fortsat vil være præget af usikkerhed om den fremtidige inflations- og renteutvikling.

Konsekvensen kan blive et fortsat lavt aktivitetsniveau i forhold til antallet af ejendomstransaktioner, en lav udlejningsaktivitet og usikkerhed om ejendomsværdiernes udvikling. Vi forventer at se en gradvis normalisering af ejendomsmarkedet i løbet af året.

Selskabet stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Selskabet vil i 2024 have en tilbageholdende tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

I 2024 forventer Selskabet lejeindtægter og et resultat eksklusive værdireguleringer på omtrent uændret niveau i forhold til 2023. **==**

ESG i ATP Ejendomme

I ATP Ejendomme er ESG en integreret del af alt fra investering, nybyg og renovering til den daglige drift af vores portefølje. I 2023 har vi desuden arbejdet aktivt for at styrke en fælles branchetilgang til ESG – herunder at sætte rammen for en fælles standard inden for ESG-rapportering, da ansvaret for gode retningslinjer ifølge ESG-chef i ATP Ejendomme Peter Hebin Bruun hviler på hele branchens skuldre.

Når materialer får nyt liv

Bedre genanvendelse af brugte byggematerialer er et stigende fokus i byggebranchen. Også i 2023 har vi skubbet rammerne for både genbrug og genanvendelse på flere konkrete bygge- og renoveringsprojekter – læs mere på side 36.

Det har vi gjort på mere end én front. Efter en vedvarende debat i begyndelsen af året blev der føjet et aftaletillæg til det nye bygningsreglement (BR23), som betyder, at genbrugte materialer takseres med 0 pct. udledning i LCA-beregningen.

”Det er et gevaldigt skridt i den rigtige retning og min forventning er, at BR23 kan levere incitamentet til flere initiativer med genbrug i branchen,” siger ESG-chef Peter Hebin Bruun.

Mål for CO₂-reduktion, biodiversitet og social commissioning

2023 var også året, hvor et ambitiøst internt bæredygtighedsprogram for større renoveringer og nybyg blev søsat i ATP Ejendomme. Det betyder, at vi fremover har en ambition om at sigte mod lavemissionsklassen; altså at et byggeri eller en renovering maksimalt må udlede 8 kg CO₂ pr. m². Endvidere er vores ambition, at vores ejendomme efter endt renovering eller nybyggeri lever op til EU-taksonomien, samt at vores samarbejd kan dokumentere, at de systematisk arbejder mod yderligere CO₂-reduktioner på deres projekter.

”I programmet sætter vi desuden et fokus på biodiversitet, og vores ambition er at efterlade de områder, vi arbejder i,

i en bedre forfatning, end da vi startede. Det vil vi gøre ved i stigende grad at måle, udbygge og højne kvaliteten af biodiversiteten,” fortæller Peter.

Derudover skal programmet danne grundlag for, at vores ejendomme leverer social værdi til det nærmiljø, som de er en del af. Social commissioning kan oversættes til social forventningsafstemning og skal sikre et projekts overgang fra tanke og hensigtserklæring til reel handling og langsigtet social værdi. Det er blandt andet overvejelser, som kommer til udtryk på Kanalgaarden i Ørestad – læs mere på side 30.

Driften: en vigtig investering

Et afgørende element for den langsigtede værdi af vores ejendomsportefølje er korrekt og systematisk drift og vedligehold af bygningsmassen. Udover energistyring, bygningssyn og feedback fra kunderne ude på ejendommene, er bæredygtighedstjek et af de greb, vi benytter os af. Her vurderes ejendommens potentiale for besparelser på økonomi, energi og CO₂, hvilket bidrager til en mere energieffektiv portefølje – læs mere på side 34.

Standard for rapportering efterspørges

Et fortsat fokus på energi- og CO₂-besparelser er vigtigt for at sikre en klimapositiv udvikling i ejendoms- og byggebranchen. En forudsætning for denne fremgang er, at vi måler og rapporterer udviklingen. Til det skal vi bruge standarder, så udviklingen kan sammenlignes på tværs af branchen.

ATP Ejendomme har aktivt bidraget i tilblivelsen af en fælles frit tilgængelig skabelon for ESG-rapportering. Formålet med projektet, hvor Realdania er den primære økonomiske bidragsyder, er at ensrette ESG-rapporteringen. Det skal være muligt at sammenligne regnskaber.

”Det nytter ikke noget at konkurrere om, hvem der er bedst til at rapportere. Vi skal i stedet koncentrere os om at få de mest energieffektive ejendomme,” siger Peter.

CO₂-regnskabet

Vi udgiver på andet år et CO₂-regnskab, hvor vi rapporterer på hele vores ejendomsportefølje – inklusive den udenlandske del af porteføljen. Se CO₂-regnskabet på side næste side.

Som datterselskab forvalter ATP Ejendomme både ejendomme på egen balance og ejendomme, som ligger på ATP Koncernens balance. Regnskabet er derfor delt i to, hvor det ene kun omfatter ejendomme på ATP Ejendommens balance, og det andet omfatter den samlede ejendomsportefølje for hele ATP Koncernen.

CO₂-regnskabet viser udviklingen i CO₂-intensitet målt i CO₂e fra 2018 og frem til i dag. ATP Ejendommens ambition for den samlede administrerede portefølje er en CO₂e-reduktion pr. m² på 65 pct. i 2025 og 85 pct. i 2030 i forhold til udledningen i 2018.

”I regnskabet ser vi en fortsat positiv udvikling mod vores CO₂-reduktionsmål for 2025 og for 2030 med en reduktion i CO₂-udledningen pr. m² på 66 pct. for den samlede portefølje fra 2018 til 2023. Vi er derfor godt på vej mod vores klimamål,” fortæller Peter.

Ejendomme på ATP Ejendommens balance, som udgør en delmængde af ATP Koncernens samlede portefølje, bidrager positivt til denne udvikling med en reduktion på 55 pct. i samme periode. I den danske del af porteføljen stammer over 80 pct. af reduktionen fra den grønne omstilling af især fjernvarmen og elproduktionen – altså en reduktion vi ikke har en direkte indvirkning på. Den resterende reduktion er derimod et resultat af en bred vifte af energibesparelser i porteføljen. **■**



Peter Hebin Bruun,
ESG-chef i ATP Ejendomme.

CO₂-regnskab

De to tabeller nedenfor viser CO₂-regnskabet for ejendommene i henholdsvis ATP Koncernen og ATP Ejendomme A/S. De enkelte års data afspejler årets aktuelle ejendomsportefølje og udviklingen mellem årene påvirkes derved af ændringer i porteføljen. ATP Ejendomme anvender 2018 som basisår for ambitionerne om reduktion i energiforbrug og CO₂-udledning.

| ATP Koncernens samlede ejendomsportefølje | Δ 2023-2018 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2018 ¹ Basisår |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Antal ejendomme* | | 1.398 | 1.191 | 1.192 | 1.098 | 916 |
| Samlet antal kvadratmeter | | 2.625.087 | 2.351.929 | 2.464.898 | 2.187.872 | 1.818.493 |
| Elforbrug (kWh) | | 112.450.569 | 116.633.412 | 127.814.048 | 109.961.328 | 123.627.108 |
| Varmeforbrug (kWh) | | 118.345.834 | 122.376.232 | 132.816.940 | 119.242.204 | 239.834.208 |
| Totalt energiforbrug (kWh) | | 230.796.403 | 239.009.645 | 260.630.972 | 229.203.532 | 363.461.320 |
| Energiforbrug ift. areal (vægtede kWh/m ²) | -58 pct. | 99,8 | 103,3 | 107,3 | 119,0 | 239,7 |
| CO ₂ e-udledning scope 3, C13 (ton) | | 4.082 | 5.206 | 5.273 | 5.832 | 7.577 |
| CO ₂ e-udledning scope 3, C15 (ton) | | 31.477 | 35.253 | 38.224 | 37.765 | 78.767 |
| Total CO ₂ -udledning scope 3, C13+ C15 (ton) | | 35.560 | 40.459 | 43.497 | 43.597 | 86.344 |
| CO ₂ -intensitet ift. ejendomsværdi (vægtede ton CO ₂ e/mio. kr.) | | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 1,1 | -** |
| CO ₂ -intensitet ift. areal (vægtede kg CO ₂ e/m ²) | -66 pct. | 16,7 | 18,4 | 23,4 | 24,3 | 48,8 |

*Antallet inkluderer hele ATP Koncernens portefølje inklusive ejendomme delejet via fonde.

**Nøgletal kan ikke beregnes på grund af ufuldstændige data.

¹ ATP Ejendomme har i 2023 modtaget yderligere data fra 2018 og frem fra den udenlandske portefølje. Regnskabet er opdateret med disse data for alle de viste år.

| ATP Ejendomme A/S' ejendomsportefølje | Δ 2023-2018 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2018 Basisår |
|---|-------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Antal ejendomme*** | | 84 | 87 | 87 | 80 | 53 |
| Samlet antal kvadratmeter*** | | 606.368 | 624.744 | 624.744 | 601.940 | 510.467 |
| Elforbrug (kWh) | | 24.108.554 | 25.148.125 | 24.932.210 | 27.564.690 | 19.969.610 |
| Varmeforbrug (kWh) | | 36.928.858 | 38.502.591 | 41.242.140 | 36.917.380 | 35.794.920 |
| Totalt energiforbrug (kWh) | | 61.037.411 | 63.650.717 | 66.174.350 | 64.482.080 | 55.764.530 |
| Energiforbrug ift. areal (kWh/m ²) | -8 pct. | 100,7 | 101,9 | 105,9 | 107,1 | 109,2 |
| Total CO ₂ e-udledning scope 3, C13 (ton) | | 4.082 | 5.206 | 5.273 | 5.832 | 7.577 |
| CO ₂ -intensitet ift. ejendomsværdi (ton CO ₂ e/mio. kr.) | | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | -** |
| CO ₂ -intensitet ift. areal (kg CO ₂ e/m ²) | -55 pct. | 6,7 | 8,3 | 8,4 | 9,7 | 14,8 |

**Nøgletal kan ikke beregnes på grund af ufuldstændige data.

***CO₂-regnskabet omfatter alle investeringsejendomme og ejendomme ejet gennem datterselskaber, som er i drift. Der opgøres ikke forbrug for ejendomme under opførelse, ombygning eller omfattende renovering, hvor ejendomsarealet ikke er i normal drift.

Fordeling af energimærker, danske ejendomme 2023



Opgørelsen rummer danske ejendomme, som har et energimærke, i ATP Koncernens samlede portefølje.

Opgørelses- og beregningsmetoder (udvalgte parametre)

Afgrænsning og opdeling

Rapporteringen for CO₂-udledningen følger ATP Koncernens og ATP Ejendommens regnskabsperiode, som følger kalenderåret fra 1. januar til 31. december. CO₂-regnskabet omfatter udledninger fra driften defineret som kundernes forbrug af energi på arealerne. Forbruget er baseret på enten målerdata eller ejendommens energimærker for det pågældende regnskabsår. Er der ikke et energimærke for det pågældende regnskabsår, anvendes det seneste tilgængelige.

Udledningerne opgøres fra porteføljen i henhold til GHG-protokollen opdelt på to kategorier. Den del af porteføljen, hvor ATP Ejendomme har operational kontrol, rapporteres i scope 3 kategori 13 (downstream leased assets). Dette inkluderer alle ejendomme på ATP Ejendomme A/S' egen balance. Den del af porteføljen, hvor ATP Ejendomme ikke har operational control, rapporteres i scope 3 kategori 15 (investments). Dette inkluderer ejendomme, som er ejet via konsortier, gennem fonde og direkte ejede ejendomme med eksternt management. Udledninger i de øvrige kategorier fra ATP Ejendommens aktivitet indgår i ATP koncernens CO₂-regnskab, i det omfang det er relevant.

Opgørelsen anvender lokationsbaserede emissionsfaktorer for både den danske og udenlandske del af porteføljen. CO₂-udledningen fra ATP Ejendommens egen drift, for eksempel fra egne kontoraktiviteter og transport (fly, tog og bil), indgår i ATP Koncernens CO₂-regnskab. ATP Ejendomme laver to opgørelser. Den ene omfatter den samlede ejendomsportefølje i ATP Koncernen. Den anden omfatter ejendomme på ATP Ejendomme A/S' balance, som udgør en delmængde af ATP Koncernens portefølje.

Beregninger og tidsforskydning i data

Beregningen af CO₂-udledningerne for den danske del af porteføljen håndterer ATP Ejendomme selv, blandt andet ved brug af et CO₂-beregningstværværktøj. For den udenlandske del af porteføljen håndteres beregningen af de eksterne forvaltere, som har ansvaret for de pågældende porteføljer og ejendomme. Intensiteterne for den udenlandske portefølje indregnes i det samlede regnskab som et vægtet gennemsnit baseret på ejendommens areal. For den udenlandske del af porteføljen og de danske shoppingcentre rapporteres forbruget og udledningerne med et års forsinkelse, da det er det senest tilgængelige datagrundlag.

Total CO₂-udledning (ton)

Nøgletallet viser ejendommens andel af den energirelaterede CO₂-udledning. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

Total CO₂-udledning (ton) = Kundernes/ejendommens scope 1 og 2 CO₂-udledninger for den samlede portefølje. Delvist ejede ejendomme placeret i C15 indregnes i forhold til ATP/ATP Ejendommens ejerandel.

CO₂-intensitet ift. ejendomsværdi (ton CO₂e/mio. kr.)

Opgørelsen for ATP Ejendomme A/S viser CO₂e-intensitet i forhold til ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen. Værdierne stammer fra det finansielle regnskab. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

CO₂-intensitet ift. ejendomsværdi (ton CO₂e/mio. kr.) = Total CO₂e-udledning/ejendomsværdi (samlede regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen)

Opgørelsen for ATP Koncernen anvender samme princip, men beregner CO₂-intensitet ift. ejendomsværdi som et vægtet gennemsnit af den danske og den udenlandske andel af den samlede værdi af porteføljen.

CO₂-intensitet ift. areal (kg CO₂e/m²)

Nøgletallet for ATP Ejendomme A/S viser CO₂e-udledningen holdt op mod ejendommens størrelse og illustrerer, hvor effektiv ejendomsporteføljen er pr. kvadratmeter i forhold til udledningen af CO₂e. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

CO₂-intensitet ift. areal = kg CO₂e/m²

Opgørelsen for ATP Koncernen anvender samme princip, men beregner CO₂-intensitet ift. areal som et vægtet gennemsnit af den danske og den udenlandske andel af porteføljens samlede areal.

Energiforbrug ift. areal (kWh/m²)

Nøgletallet for ATP Ejendomme A/S viser energiforbruget holdt op mod ejendommens størrelse og illustrerer, hvor effektiv ejendomsporteføljen er pr. kvadratmeter i forhold til energiforbruget. Nøgletallet opgøres efter følgende formel:

Energiforbrug ift. areal = kWh/m²

Opgørelsen for ATP Koncernen anvender samme princip, men beregner energiforbrug ift. areal som et vægtet gennemsnit af den danske og den udenlandske andel af porteføljens samlede areal.

Året der gik 2023

6. JANUAR

ATP Ejendommers udviklingsprojekt ved Vibenshus Runddel bliver navngivet 21Ø.

JAN

JUL

1. FEBRUAR

Kontorhoteloperatøren ordnung åbner Danmarks største kontorhotel i Shellhuset.

FEB

AUG

MAR

SEP

25. AUGUST

European Ukrainian Hub – en platform for ukrainske iværksættere i Danmark, der vil tage aktiv del i genopbygningen af Ukraine – slår dørene op til deres 1.400 m² store lejemål på Christiansbro.

30. AUGUST

Facility management-virksomheden Coor og ATP Ejendomme indgår samarbejdsaftale om at folde space-as-a-service-konceptet ud på størstedelen af ATP Ejendommers adresser i København.

20. SEPTEMBER

Porteføljen af ejendomme under forvaltning bliver udvidet med 50 pct. af Danske Banks nye domicil i Postbyen i København i et partnerskab med Danica Ejendomme.

3. APRIL

Pernille Henriette Vastrup tiltræder som bestyrelsesmedlem i ATP Ejendommens bestyrelse.

11. APRIL

Netcompany flytter ind i deres 24.000 m² store domicil på Christiansbro i København.

24. APRIL

NH Collection Copenhagen er blandt de otte nominerede ejendomme til Københavns Kommunes Publikumsprisen 2023.

3. MAJ

Henriette Krogh Bjørneboe Fynsk tiltræder som ny CFO (Chief Financial Officer) i ATP Ejendomme.

6. JUNI

ATP Ejendomme flytter hovedkontoret fra Gothersgade 49 i København K til Hammerichsgade 14 i København V.

22. JUNI

ATP Ejendommens juridiske afdeling kommer på The Legal 500-listen over de bedste in-house legal teams i Danmark.

APR

MAJ

JUN

OKT

NOV

DEC

1. OKTOBER

Thomas Fog tiltræder som ny CPO (Chief Property Officer) i ATP Ejendomme.

13. OKTOBER

Sammen med ordning og historiker Christian Aagaard åbner vi dørene til Shellhuset under Kulturmaten i København.

15. DECEMBER

Shellhuset modtager prisen som Årets Byggeri inden for kategorien Erhverv.



Direktionen, fra venstre André Scharf, Martin Vang Hansen, Henriette Krogh Bjørneboe Fynsk og Thomas Fog.

Kundernes behov ændrer sig markant

Med to nye direktionsmedlemmer, en række nye services og turbo på digitaliseringen er ATP Ejendomme klar til at møde både fremtiden og kundernes skiftende behov. Sådan lyder det fra direktionen, der her giver en status på forretningen anno 2023 og et kig ud i fremtiden.

Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed. Sådan har det ofte lydt, når talen falder på, hvad der er vigtigt for kunderne i vores ejendomme. "Og sådan er det fortsat," siger administrerende direktør Martin Vang Hansen, som dog også har noteret et skifte i dialogen med kunderne mod andre væsentlige parametre.

"Det er åbenlyst, at beliggenhed er vigtigt og herunder også, at der for eksempel er gode offentlige transportmuligheder og parkering tæt på. De seneste fem år har bæredygtighed også fyldt meget, og her efter Corona har vi oplevet en stærk stigende interesse for, at vores lejermål kan indrettes mere fleksibelt, fordi mange virksomheder tilbyder hjemmearbejdsdage

og ikke har brug for så meget plads eller gerne vil udnytte deres lejemål anderledes,” siger Martin.

Den udvikling bekræftes af investeringsdirektør André Scharf, der mener, at ATP Ejendommers model med at have de fleste kompetencer in-house, gør det muligt at være tættere på kunderne og hurtigt levere på deres skiftende behov.

”I 2019 lavede vi et skifte i vores forretningsmodel, hvor vi begyndte at insource eksempelvis drift, vedligehold og udvikling for at komme tættere på kunderne og sikre, at vi kunne levere endnu bedre på deres forventninger. Den model har vist sig stærk og gør, at vi er i stand til at styrke relationen til kunderne fremover,” siger André.

Han tilføjer, at kunderne udover beliggenhed, bæredygtighed og fleksibilitet særligt efterspørger rådgivning om indretningen, så den plads, som ikke længere skal bruges til arbejdsstationer, i stedet kan bruges til at gøre arbejdspladsen til et samlingssted, som bygger sammenhængskraft i virksomheden. Medarbejdere skal have lyst til at komme ind på kontoret, så det opleves som et attraktivt alternativ til at arbejde hjemmefra.

Det er i den daglige kontakt, vi skal bevise vores værd

Som nytiltrådt direktionsmedlem med ansvar for ejendomsudvikling og drift har Thomas Fog oplevet den daglige dialog med kunderne fra første dag, og han er heller ikke i tvivl om, at forventningerne fra kunderne er anderledes end for få år siden. ”Vores kunder står i en noget anden virkelighed end før Corona. For os som ejendomsejer og udlejer betyder det, at vi har brug for en noget anden tilgang til, hvad vores lejemål skal kunne for at sikre en effektiv drift,” siger Thomas.

Han fremhæver et andet aspekt ved ATP Ejendommers forretningsmodel med de fleste kompetencer in-house.

”Jeg har gennem min karriere set mange forskellige måder at forvalte og administrere en ejendomsportefølje på. ATP

Ejendommens nærhed til kunderne er en kæmpe styrke for at forstå deres behov og bidrage til deres effektivitet ved at yde rådgivning om indretning, renovering og bæredygtighed,” siger han. Med den seneste tilføjelse om at kunne tilbyde alt inden for facility management lægger ATP Ejendomme desuden en ekstra dimension til at sikre en effektiv drift.

”Det er de færreste virksomhedsledere, som går op i, hvem der pudser vinduerne, vander planterne eller udfører mindre reparationer i lejemålet. De fleste går til gengæld op i, at arbejdet bliver udført godt og effektivt, og her kan vi med vores samarbejde med COOR som noget nyt gøre det nemt for vores kunder at få alle disse ting ordnet, så de kan koncentrere sig om at drive deres virksomhed,” siger Thomas som en understregning af, at vi hele tiden skal kigge på mulighederne for at lægge mere værdi til vores rolle som ejendomsejer og udlejer.

Digitalisering som genvej til mere tilfredse kunder

Et af de områder, hvor ATP Ejendomme forventer at kunne gøre meget mere for at forbedre kundeoplevelsen i tiden fremover er inden for digitalisering, hvor det andet nye direktionsmedlem, CFO Henriette Krogh Bjørneboe Fynsk, har fokus på at sikre et stærk, effektivt og fremtidssikkert fundament både i forhold til IT og forretningsprocesser.

”Det er nok ikke nogen hemmelighed, at ejendomsbranchen ikke hører til de sektorer, som har været længst fremme i skoene i forhold til at tage ny teknologi til sig,” lyder det fra Henriette, der alligevel har store forventninger til de muligheder, der ligger i at få digitaliseret langt flere områder indenfor ejendomssektoren.

”De kommende år vil vi se en eksplosion i anvendelsen af data, sensorer og kunstig intelligens i arbejdet med at sikre glade kunder, effektiv drift og bæredygtige valg,” runder Henriette interviewet af. ■



02

KUNDER OG FORRETNING

FÅ INDBLIK I, HVAD DER RØRER SIG HOS VORES KUNDER OG HOS OS
GENNEM SYV HISTORIER FRA ÅRET, DER GIK.



Gottlob

Nyt domicil til Netcompany efter lynproces

Den vellykkede renovering af Netcompanys nye hovedkontor på Christiansbro ved Københavns Inderhavn er et eksempel på et projekt, hvor både kunde og bygherre fra start er mødt op med skoene snøret og den konstruktive dialog i orden.

Det var en kompleks opgave at renovere 24.000 m² på en af Københavns mest ikoniske adresser, og barren er sat højt, når kunden er en af landets førende IT-virksomheder, Netcompany. Og som kronen på værket var tidsrammen fra start til slut 10 måneder. Ikke desto mindre åbnede Netcompany dørene til deres nye domicil i april 2023 efter 9,5 måneders intenst arbejde.

Endda med både en tilfreds kunde og en stolt bygherre.

"På indflytningsdagen kl. 08.00 stod mine kollegaer og jeg klar til at igangsætte arbejdsdagen efter indflytning over påsken. Ambitionen var én hjemmearbejdsdag mellem fraflytningen af de gamle kontorer til indflytningen i det nye. Det lykkedes takket være et målrettet og godt samarbejde," siger Farah Zamzam, Head of Facility Management & Workspaces i Netcompany.

Afgørende samarbejde og beslutningskompetence

Da Netcompany præsenterede ATP Ejendomme for deres ønsker til det fremtidige domicil blev to ting klart: at det ville blive et projekt, som ville kræve kompetencer indenfor både renovering og samarbejde, og at projektet skulle bevise ATP Ejendommens værd som ejendoms ejer og -udlejer. "Vi stod over for en monumental opgave, men også en opgave, hvor vi virkelig kunne levere noget helt særligt til kunden," bemærker Jesper Kjer, Senior Asset Manager i ATP Ejendomme.

Hele processen fra kontrakt til nøgleoverdragelse var præget af en stærk samarbejdskultur mellem ATP Ejendomme og Netcompany. Ifølge Jesper Kjer skal succesen tilskrives beslutningsdygtighed på begge sider af bordet. Svære og komplicerede beslutninger, som ofte tager væsentlig længere tid at nå til enighed om, blev håndteret hurtigt. En anden afgørende faktor var den transparente og effektive kommunikation mellem de to involverede parter: "Det er ikke altid, vi er enige, men det behøver man heller ikke at være. Det handler om at forstå hinandens perspektiver og finde løsninger sammen," siger Jesper Kjer.

Det er en betragtning, som Farah Zamzam deler: "Vi har til tider set forskelligt på tingene, men overordnet har vi haft tillid til de råd, som ATP Ejendomme har fremlagt. I dag står vi med et domicil, vi kan være stolte af."

Fremadrettet handler samarbejdet om at optimere brugen af ejendommen.

Fra vellykket projekt til optimal drift

Når en kontorrenovering som den på Christiansbro afsluttes, er det ikke ensbetydende med afslutningen på samarbejdet. Tværtimod markerer det starten på et nyt trin i dialogen, hvor man i fællesskab tilpasser ejendommen den anvendelse, som ikke fuldt ud kan estimeres før ibrugtagelse.

"Vi er meget optaget af, at projektteamet og driftsteamet har et tæt samarbejde,

så intet falder på jorden i overdragelsen fra renovering til drift. Vi skal være på tæerne for at sikre en stabil og løsningsorienteret drift af Christiansbro. Det skal på alle måder være et optimalt sted at arbejde," siger Jesper Kjer.

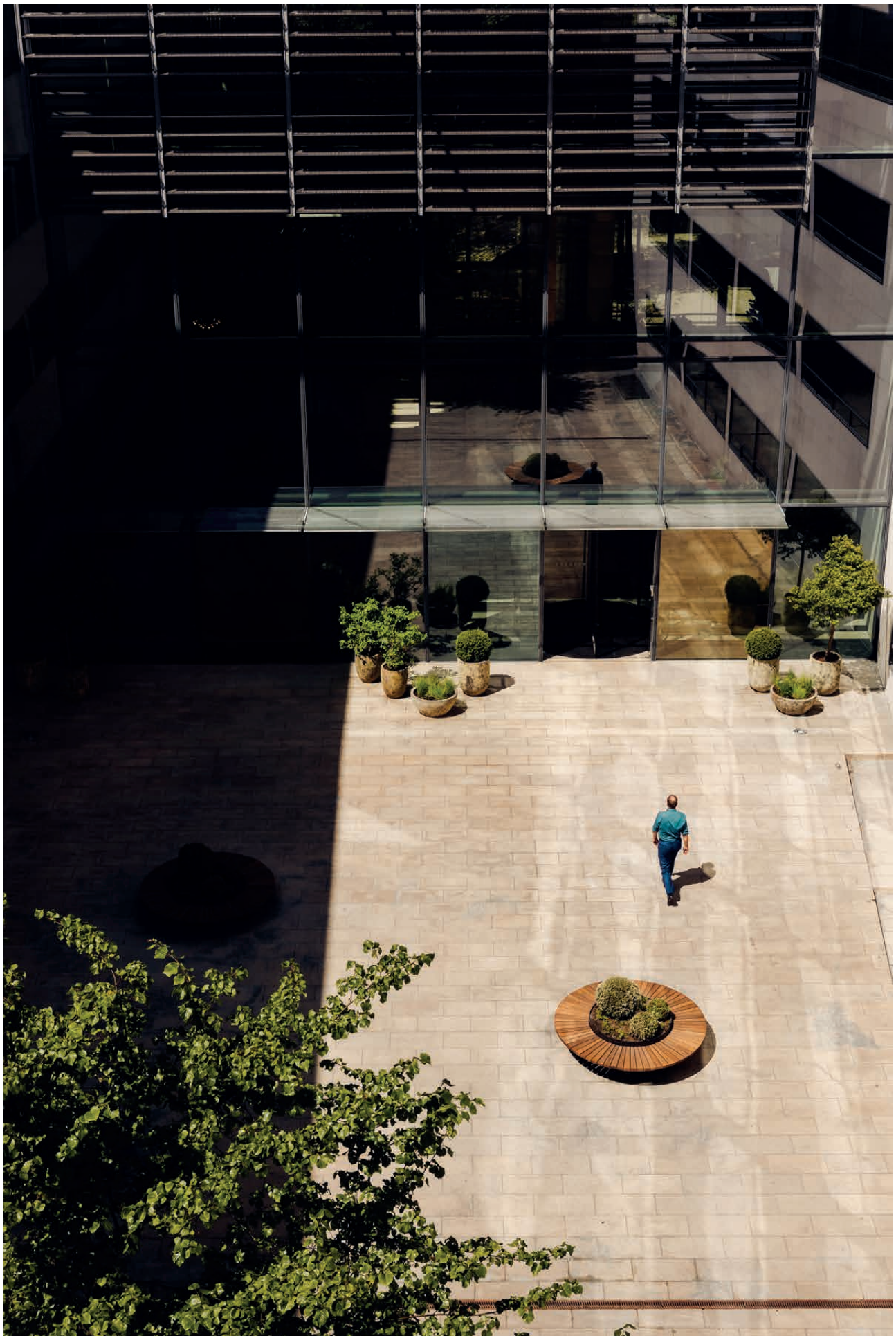
"I takt med at vi har lært bygningen at kende og vænnet os til livet i den, er der løbende behov for at tilpasse alt til de daglige behov for mine kollegaer, naboer og ikke mindst de nye omgivelser," afslutter Farah Zamzam. =



Farah Zamzam,
Head of Facility Management &
Workspaces i Netcompany.



Jesper Kjer,
Senior Asset Manager i ATP Ejendomme.



Gårdhaven hos Netcompany, Christiansbro.

Ejendomssteams leverer på kundernes behov

Når en væg skal flyttes, radiatoren er i stykker, eller der er brug for ekstra kvadratmeter, står et hold af specialister til rådighed. Som kunde hos ATP Ejendomme lejer du dig nemlig ikke blot ind i en ejendom. Med i købet får du et ejendomssteam, der består af en række kolleger med forskellige kompetencer, der alle er knyttet til den samme ejendom, og som kan bistå med hvad end, der måtte opstå af behov. Sådan er det skruet sammen på hele ATP Ejendommers portefølje.

Den 1. februar 2023 slog Danmarks største kontorhotel dørene op. Hele 9.000 m² fordelt på syv etager i den historiske ejendom Shellhuset åbnede som moderne, fleksibelt og fremtidssikret kontorhotel under operatøren ordnung office hotels.

Det betyder, at en ny rejse er startet for både ejendom og kunde. Og med på den er naturligvis det tilknyttede ejendomssteam, der skal sikre, at det nye samarbejde skaber værdi for både ordnung og ATP Ejendomme. Det består blandt andet af Søren, Jan og Magdalena, der er henholdsvis Asset Manager, ejendomsinspektør og senior projektleder.

Et internt videndelingsværktøj til gavn for kunden

Gevinsterne er mange, når et fast team får mulighed for at arbejde sammen om den samme ejendom. Løbende statusmøder og en kontinuerlig strøm af viden mellem teamets parter sikrer, at alle er opdaterede på, hvad der rører sig på Shellhusets mange kvadratmeter. Og det har betydning for samarbejdet.

"Vi sidder hver især med viden og kompetencer, som vi med fordel kan dele på

tværs. Det forbedrer vores forståelse af Shellhuset og ordnungs ønsker, og det gør os i stand til at agere hurtigt, når sager opstår, eller behov ændrer sig. På samme måde har det også betydning for ordnung, at de kender teamet bag, og ved, hvem de skal gå til," siger Søren Krohn Nielsen, der er Asset Manager på Shellhuset.

Vi er her – også efter lejemålet er overdraget

"Et historisk og arkitektonisk flot hus indrettet til perfektion." Sådan lyder ordene fra ordnungs CEO, Anders Christian Andersen, når han beskriver deres nye kontorhotel i Shellhuset. Og med indretningen mener han ikke blot de akustikregulerende elementer eller kvaliteten i interiøret. Han mener også den fleksibilitet, der er tænkt ind, da ejendommen blev renoveret til ordnung. Den er nemlig bygget til fleksibilitet, så de mange etager hurtigt kan indrettes på ny, hvis kunder med særlige behov melder deres ankomst.

"ATP Ejendomme har forstået præcis, hvilken operatør ordnung er, og hvad vi har behov for for at drive vores forretning – nemlig at vi nemt og smidigt kan tilpasse ejendommens løsninger efter

vores kunders behov," fortæller Anders Christian Andersen og fortsætter: "Vi har oplevet udlejere, der smutter, når lejekontrakten er underskrevet. Men på Shellhuset er der blevet taget hånd om os hele vejen igennem – også efter at vi har overtaget ejendommen."

Og det er faktisk én af vores fornemste opgaver. For ikke alene skal vi sikre, at vores kunder får stillet de rigtige rammer til rådighed. Vi skal også sikre, at de kommer godt på plads i dem, og at rammerne matcher kundernes behov – også på lang sigt. =



Anders Christian Andersen, CEO i ordnung.

De tre i Shellhusets ejendomssteam



Søren Krohn Nielsen, Asset Manager

Som Asset Manager er Søren ordnings primære kontaktperson. Han har styr på ejendommen hele vejen rundt og træffer de beslutninger, der skaber værdi for både ejendom og kunde.

”Jeg er optaget af det gode samarbejde og sætter pris på den dialogbaserede relation med ordnung. Og så synes jeg, at det er spændende at arbejde med en ejendom, der er skrevet ind i Danmarkshistorien.”



Jan Larsen, ejendomsinspektør

Jan kender hver en knap og krog. Som ejendomsinspektør har han nemlig sin daglige gang på Shellhuset, og det har han haft gennem de seneste fem år. Han overvåger forsyningen af varme og ventilation og skruer på knapperne, hvis det ikke leverer, som det skal. Jan har været med til at idriftsætte det store hus til ordnung, efter at renoveringsprojektet var afsluttet.

”Det har været en både kompleks og teknisk opgave, men også noget af det, som jeg synes har været særligt spændende i mit arbejde med den historiske ejendom.”



Magdalena Nowak Nielsen, senior projektleder

Magdalena er projektleder og står i spidsen, hvis ordnung ser et behov for at justere på indretningen.

”Det er spændende at arbejde med en kunde som ordnung, som sætter pris på kvalitet, de rigtige løsninger, og som samtidig har en forståelse for selve byggeprocessen. Det giver et optimalt grundlag for den gode proces, det gode samarbejde med præcise afklaringer, forventningsafstemning og ikke mindst fremdrift.”



Ny standard for almene boliger

I partnerskab med det almene boligselskab fsb, har ATP Ejendomme lagt grundstenen til en samarbejdsmodel, som har potentialet til at ændre den måde, hvorpå byggebranchen integrerer almene boliger i privat boligbyggeri. ”Solid og klar til opskalering,” siger Dennis Heegaard Andersen fra ATP Ejendomme.

De sidste mange år har den delegerede bygherremodel ligget til grund for kombinationen af privat og alment boligbyggeri. Modellen bygger på et sæt principper, som hjælper almene og private bygherrer til at samarbejde på projekter. Det er i korte træk en model, som delegerer bygherrollen til den private bygherre, som så står så for selve byggeriet, og ved projektets afslutning overdrager den almene del til den almene boligorganisation.

På Kanalgaarden i Ørestad, hvor vi bygger private og almene boliger, har vi ønsket at tilpasse modellen til vores rolle som langsigtet ejendomsejer. Det har resulteret i en udvidet delegeret bygherremodel, som i højere grad baseres på gensidig tillid mellem parterne og et ønske om et mere ensartet byggeri i kvalitetsmaterialer.

Dennis Heegaard Andersen, afdelingschef i ATP Ejendomme, håber på, at projektet ses som et eksempel til efterlignelse i bran-

chen: ”Gode eksempler er afgørende, for det viser meget klart, at der er løsninger på de udfordringer, som mange i branchen ser ved privat alment partnerskab. Nu kan andre tage ved lære af vores erfaringer,” fortæller Dennis.

Med Kanalgaarden er vejen banet for et tættere parløb mellem det private og almene på fremtidens byggeprojekter, mener Annesophie Hansen, direktør i fsb, som er Københavns største almene boligselskab: ”Vi har stadig en stor opgave foran os, hvis vi skal sikre, at København forbliver en by for alle. Her spiller almene boligorganisationer som fsb en afgørende rolle, og nu skriver vi også historien sammen med de private grundejere som ATP Ejendomme.”

Et visionært projekt

Kanalgaarden er et tydeligt eksempel på, hvad fremtidens boligbyggeri kan og bør være. Med en samlet strategi, der tager




Byggeriet af Kanalgaarden, december 2023.

højde for langsigtede mål og fremtidig drift, og hvor der gives plads og kvalitet til almene lejligheder på private projekter.

"Med Kanalgaarden har vi vist, at denne model for samarbejde er solid og klar til at blive opskaleret. Det er mit indtryk, at både private og almene aktører har et ønske om at tage denne udfordring op, men har manglet eksempler på vellykkede projekter. Det eksempel er der nu," siger Dennis.

Han tilføjer, at modellen er en oplagt løsning for dem, der ligesom os ser værdien i et langsigtet ejerskab af de ejendomme, de udvikler.

Fsb ser også fremtidige lignende boligprojekter og Kanalgaarden i særdeleshed, som en positiv tilføjelse til den danske hovedstad: "I fsb glæder vi os over at bidrage til by- og boligudviklingen i København - og ikke mindst til, at 52 unge studerende i 2025 kan flytte ind i en super attraktiv almen ungdomsbolig i Kanalgaarden," afslutter Annesophie. 



Annesophie Hansen, direktør i fsb.



Dennis Heegaard Andersen, afdelingschef i ATP Ejendomme.

200 dage på Hammerichsgade 14

”Noget af det, der står lysende klart for mig nu, er hvor store muligheder, der er. Og hvor meget man kan tænke ud af boksen. Det er det, jeg tager med mig, og vil være det, jeg vil anbefale andre at gøre.”

Ordene er Christian Majlunds. De falder i september 2023, små fire måneder efter at ATP Ejendomes hovedkvarter flyttede til nyindrettede lokaler i Hammerichsgade efter 28 år i Gothersgade. Christian, som fungerede som projektleder for flytningen, og Mads Wilkenschildt, der var projektleder for ombygningen, er samlet for at se tilbage på processen, som har været lidt af en øjenåbner for dem begge.

Trængsel blev til visioner

Med en medarbejderstab, der på få år var vokset betragteligt, var forholdene i Gothersgade blevet for trange. Men ambitionerne for det nye kontor rakte langt ud over ønsket om mere plads.

De nye lokaler har til formål at understøtte både virksomhedskulturen og samarbejdet på tværs af fagområder. Omgivelserne er visionære i forhold til materialevalg, genanvendelse og upcycling. De er så attraktive, at medarbejderne har lyst til at møde ind på kontoret, selv om hjemmearbejde er en mulighed. Og de er det gode eksempel, vi kan vise frem, når vi rådgiver vores kunder om mulighederne i deres fysiske rammer.

Farvel til det personlige skrivebord

Store forandringer sker ikke af sig selv, og ifølge både Christian og Mads har forankringen i direktionen været helt afgørende for projektet.

”Vi tog fat i en dygtig arkitekt, der organiserede alle de løse tanker og afholdt en række workshops. Det resulterede i et manifest, der fungerede som en vision for projektet,” lyder det fra Christian, der forsætter: ”Vi skulle have fælles ejerskab

til samtlige kvadratmeter i stedet for personligt ejerskab til skrivebordene. Indretningen skulle være aktivitetsbaseret og byde på fleksible fællesarealer. Vi skulle noget helt andet end vores gamle lejemål i Gothersgade, som var indrettet meget traditionelt.”

De nye rammer er det gode eksempel, vi kan vise frem, når vi rådgiver vores kunder om indretning.

Derefter fulgte en række sessioner med ledere og medarbejdere, hvor hverdagen og behovene i de forskellige teams blev klarlagt. Ifølge både Christian og Mads krævede det kommunikation, tilvænning og frihed til at se alle mulighederne. Idéen om eget skrivebord var meget fastgroet i manges bevidsthed. Som Mads udtrykker det: ”Det blev materialiseret ned i nogle meget konkrete problemstillinger. Hvad med mit keyboard? Og kontorstolen med mine indstillinger? Det fyldte meget på forhånd, men efter indflytningen har jeg stort set ikke hørt mere til de udfordringer. Der har i stedet været stor opbakning og masser af positiv feedback.”

Goddag til projektør, båse, højborde og sofaer

I september er indflytningen på afstand, og det er tid til at evaluere resultaterne af det projekt, som store dele af organisationen var involveret i i første halvår af 2023.

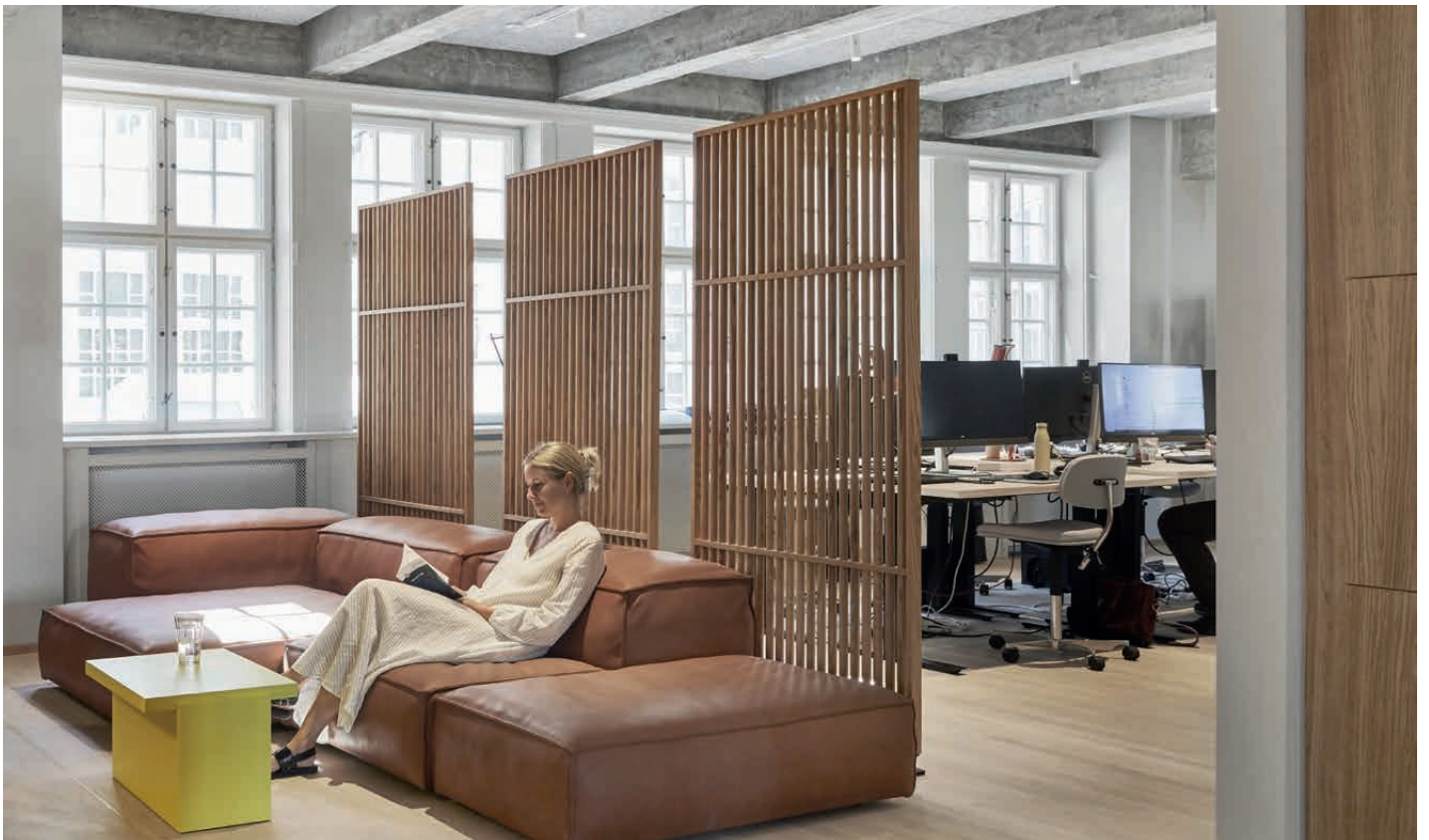
”Arkitekturen og æstetikken er virkelig god. Den aktivitetsbaserede indretning, der kun indeholder skriveborde til to ud af tre medarbejdere, differentierer sig meget fra traditionel kontorindretning, men kan præcis de samme ting. Vi er ikke gået på kompromis med nogen funktioner, men niveauet er løftet markant. Vi har genanvendt og upcyclet materialer og møbler. Og vi har gjort det inden for en økonomi, der kan sammenlignes med en almindelig kontorindretning. Det kan vi godt være stolte af – og det kommer vi til at trække på, når vi fremover skal rådgive og hjælpe vores kunder i deres lejemål”, lyder det fra Mads. =



Christian Majlund,
Seniorkonsulent i ATP Ejendomme.



Mads Wilkenschildt Larsen,
Senior projektleder i ATP Ejendomme.



Mads og Christians bedste råd til dig, der skal gentænke din virksomheds fysiske rammer

1. Sørg for, at projektet og visionen er solidt forankret i direktionen.
2. Allié dig med en god rådgiver, der kan følge processen tæt.
3. Sørg for god kommunikation og dialog med medarbejderne. Lav løbende opdateringer, afhold fællesmøder og spørgecaféer.
4. Tænk genanvendelse og upcycling.
5. Søg inspiration – vi deler gerne ud af vores erfaringer og viser frem i Hammerichsgade.

Sådan sikrer vi ejendommens langsigtede værdi

Sikring af porteføljens langsigtede værdi og tilfredse kunder er årsagen til, at vi i 2022 startede en systematisk vurdering af energioptimeringspotentialer i ejendomsporteføljen. Det er samtidig et eksempel på den ansvarlige ejendomsforvaltning, som ATP Ejendomme ønsker at løfte barren for.

Ejendomme ændrer sig i takt med tiden og ifølge afdelingschef i ATP Ejendommens Kompetencecenter, Morten Weiss, kommer ejendommens velbefindende ikke af sig selv. Det er derfor en del af ATP Ejendommens strategiske optimering af ejendomsdriften at energioptimere ejendommene for dermed at sænke CO₂-udledningen på porteføljen.

"For at leve op til rollen som ansvarlig ejendomsejer, -udlejer og -forvalter er det vigtigt at erkende, at ejendommene hele tiden skal udvikles," siger Morten Weiss, og fortsætter: "Det kræver en omfattende indsats og planlægning, og her lægger bæredygtighedstjek en plan for, hvordan vi sikrer den optimale drift og vedligehold af vores ejendomsporteføje."

Eksempel

På ejendommen IB43 på Islands Brygge er fire tiltag udvalgt på baggrund af et bæredygtighedstjek af ejendommen. De udvalgte tiltag er udskiftning af ventilatorer, solceller, varmecommisioning og LED-optimering.

Samlet årlig besparelse

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Økonomisk besparelse: | 785.000 kr. |
| Energibesparelse: | 273.000 kWh el og 31.000 kWh varme |
| CO ₂ -besparelse: | 41,4 ton |

Udvalgt til forbedring

I 2022 blev de første 36 ejendomme i porteføljen udvalgt til at få foretaget et bæredygtighedstjek, da de rummer det største

potentiale for besparelser i forhold til driftsøkonomi, energiforbrug og CO₂-udledning.

De potentielle tiltag på ejendommene spænder fra renovering af vinduer til installation af solceller og skal opfylde strenge kriterier, enten en tilbagebetalingstid på maksimalt fem år eller en minimum CO₂-besparelse på 10 tons¹. Dette garanterer en langtidsholdbar og energieffektiv bygningsmasse, der styrker vores bidrag til en bæredygtig fremtid og samtidig sikrer, at vi er i stand til at imødekomme vores kunders behov og ønsker bedst muligt, herunder kundernes behov for at mindske deres CO₂-forbrug.

Fra bygningsyn til bæredygtighedstjek

Bæredygtighedstjekket skal i virkeligheden ses som et supplement til bygningsyn, som udføres hvert 3. år på ejendommene, og som førhen har dannet grundlag for energioptimeringstiltag. En markant forskel på bygningsyn og bæredygtighedstjek er dog de parametre, som potentialet vurderes ud fra.

Ved bygningsyn er økonomi og driftssikkerhed nemlig det primære fokus. Ved et bæredygtighedstjek introduceres derimod indeklima, energi og CO₂ som ligeværdige faktorer. Dette skaber en mere holistisk indsats til gavn for ejendommen, kunderne og klimaet.

"Vores overordnede formål er at sikre porteføljens langsigtede værdi ved at sørge for effektive og sunde ejendomme, samt tilfredse kunder. Vi skal derfor ikke kun kigge på de økonomiske fordele eller omkostninger her og nu, men også se på de langsigtede gevinster," siger Morten Weiss og fortsætter: "Vi forholder os i stedet til, hvad markedet kommer til at efterspørge i fremtiden, og her kommer energiforbrug, indeklima og CO₂-aftryk til at fylde mere og mere."

¹ CO₂-besparelsen er baseret på aktuelle emissionsfaktorer




Afdelingschef Morten Weiss (tv) og bygningsingeniør Emil Seliger (th).

Det rigtige incitament

Når energibesparende tiltag på en ejendom skal føres ud i livet, kræver det, at både ejendomsejer og kunde er med, og derfor er det også vigtigt, at alle får noget ud af samarbejdet. I praksis fungerer det således, at de økonomiske fordele i form af en besparelse i for eksempel el og varme – og dermed i kroner og øre – tilfalder kunden, mens ATP Ejendomme drager fordel af CO₂-besparelserne i form af værditilskrivninger.

Udgangspunktet er, at en energioptimeret ejendom er mere værd end en ikke-energioptimeret ejendom, og at man derved, med en reduktion af energiforbrug og CO₂-aftryk, hæver porteføljens samlede værdi på sigt.

”Helt overordnet set er vi stolte af at kunne vise vejen for ansvarlig ejendomsforvaltning, og vi er dedikerede til at fortsætte med at sikre, at vores ejendomme forbliver værdifulde og attraktive – i dag, i morgen og i mange år frem,” afslutter Morten Weiss. 

Et bæredygtighedstjek foretages i tre trin

1. En energirapport hvor ejendommens potentiale for energi- og CO₂-besparelser estimeres
2. En indeklimarapport hvor det vurderes, hvordan ejendommens performance passer til anvendelsen, ejendommens energiforbrug og kundernes behov
3. En rapport med anbefalinger baseret på de to første trin, og en vurdering ud fra to særskilte minimumskriterier:

En tilbagebetalingstid på under fem år eller en minimum CO₂-besparelse på 10 tons.

Nyt liv til ældre materialer

Vi arbejder systematisk med genbrug og genanvendelse af materialer. På alle større projekter vurderer og dokumenterer vi derfor potentialet for genanvendelse af byggematerialer under hensyntagen til materialets kvalitet, mængde og omkostningerne ved genanvendelse. Årsagen er ganske enkel. Genbrug mindsker både CO₂-belastningen, ligesom det bidrager til et mere cirkulært materialeforbrug. Men hvor ender materialerne fra vores byggeprojekter?

Genbrug har sparet både tid og ressourcer på Christiansbro

Under renoveringen af et 24.000 m² stort lejemål til Netcompany på Christianshavn har fokus på genbrug ikke blot sparet ressourcer, men også værdifuld tid.

Loftet er blevet taget ned, rengjort og genbrugt. Alle føringsveje i vægge og gulv er genbrugt, og det samme er de gamle natursten i foyerområdet.

Også ejendommens smukke, massive egetræsparketgulve er blevet genbrugt, og med lange leveringstider sparede det værdifuld tid under renoveringen. Med tiden er underkonstruktionen nemlig blevet slidt, og gulvet er derfor taget op, men lagt på ny, denne gang på en ny underkonstruktion. Det er blevet slebet og olieret og nu står smukt og klar til mange års fremtidig brug. Og den form for genbrug er til at føle på. Det har både sparet fældning af nye egetræer, transporten hertil og forarbejdningen til parketstave.

Den nye indretning til Netcompany har endda resulteret i overskydende trægulve, som nu har fået nyt liv som gulv i vores nye hovedkontor i Hammerichsgade. =

96 pct. genanvendelse ved Vibenshus Runddel

Ved det travle Vibenshus Runddel opfører vi ejendommen 21Ø, der i fremtiden skal rumme både boliger og kontorer. For at gøre plads til det 15.000 m² store projekt, har vi nænsomt nedtaget en ældre ejendom på grunden. Hele 96 % af ejendommen er blevet genanvendt. Alt fra bærende bjælker til gamle mursten og akustiklofter er enten blevet solgt videre direkte fra byggepladsen, rensat og brugt i andet byggeri eller fået nyt liv i en anden form.

Massive Dinesenplanker fra den ældre ejendom fungerer i dag blandt andet som mødebåse, højborde og køkkenbeklædning på vores hovedkontor i Hammerichsgade. Betonelementer og træ har også fået nyt liv som en ud af i alt 15 pavilloner under UIA World Congress of Architects CPH 2023. Og så har en del af de gamle trælægter fået nyt liv som yderkanter på plantebede og bænke i en installation på Thorvaldsens Museum i København. =



Et tidligere Dinesen plankegulv fra Vibenshus Runddel har fået nyt liv som mødebåse og højborde.



Egetræsparketgulvet på Christiansbro er blevet lagt på ny efter en omgang slibning og oliering.



Gamle træægter er flyttet fra Vibenshus Runddel til Thorvaldsens Museum, hvor de har fået nyt liv i udstillingen FLORA ITALICA.



Pavillonen (P)recast er bygget af træ og betonelementer fra en tidligere ejendom ved Vibenshus Runddel.



Driftsleder Christian Søder (tv) og HR Partner Anne Zeeberg (th).

Det handler om mennesker i vækst

I ATP Ejendomme står udvikling af ledere og medarbejdere højt på agendaen. Ud fra vores forskellige personligheder arbejder vi for at få bragt vores kompetencer frem. Det kræver, at vi kan dele både styrker og udfordringer.

Ifølge HR Partner Anne Zeeberg er medarbejderne virksomhedens vigtigste aktiv, der skal sikre både udvikling og fremgang.

”Hvis medarbejderne ikke udvikler sig, gør virksomheden det heller ikke.”

Derfor bliver der i hele ATP Ejendomme sat tid og ressourcer af til udvikling af de menneskelige ressourcer og løbende arbejdet på nye initiativer, der skal sikre en kontinuerlig udvikling af de interne kompetencer.

Udvikling rimer på åbenhed

Flere strategiske initiativer bidrager i dag til udviklingen af ledere og medarbejdere. Det viser sig i halvårslige fokussamtaler mellem leder og medarbejder. I de såkaldte round table sessions, hvor ledere på tværs af teams drøfter udviklingen af hver enkelt medarbejder. I feedback, der bliver brugt som et strategisk værktøj på tværs. Og i individuelle profiler, som udarbejdes på alle medarbejdere, og som sikrer, at vi kender hinandens styrker, udfordringer og forskelligheder.

Seneste skud på stammen er et personligt og strategisk udviklingsforløb, Accelerate, der samler otte af virksomhedens specialister i individuelle forløb for at give dem værktøjerne til at agere ambassadører for virksomhedens måde at arbejde med faglig og personlig udvikling.

Og selvom initiativerne er af forskellig karakter, er åbenhed nøglen til det hele.

”Vi tror på, at udvikling skal ske løbende, og at det sker bedst, hvis vi udnytter de synergier, vi har med vores kolleger i hverdagen. At vi kan skubbe til hinanden, anerkende hinanden for det, vi gør godt og udfordre hinanden på det, vi kan – og skal – forbedre. Det kræver, at vi har et trygt rum, hvor vi tør træde ud, hvor isen er tyndere. Og her er åbenhed omkring vores forskelligheder,

styrker og udviklingsområder alfa og omega for, at vi lykkes,” fortæller Anne Zeeberg.


Vi skal udvikle medarbejderne, mens de er her

På arbejdsmarkedet ses i dag en tendens til, at medarbejdere udlever deres arbejdsliv i mange forskellige virksomheder, og begivenheder som jubilæumsfejring bliver sjældnere og sjældnere. Derfor handler det for ATP Ejendomme om, at medarbejderne udlever deres fulde potentiale i den tid, de er i virksomheden.

”Medarbejderne skal udvikle sig til det punkt, hvor de ikke kan udvikle sig mere inden for vores rammer. Måske fordi det næste naturlige skridt ikke er i ATP Ejendomme, eller måske fordi stolen ikke er ledig eller ikke findes. At have en høj medarbejderfastholdelse er derfor ikke et mål i sig selv, men det er en klar ambition for os, at medarbejderne fagligt og personligt løbende hæver deres værdi, mens de er en del af ATP Ejendomme,” fortæller Anne Zeeberg.

Den konkrete vej fra ejendomsinspektør til driftsleder

For Christian Søder lå det næste naturlige skridt i hans udvikling i ATP Ejendomme. Sidste år tog han nemlig springet fra ejendomsinspektør til driftsleder. Det betyder, at han nu har ansvaret for et team bestående af otte ejendomsinspektører, og at han har fundet den hylde, han trives allerbedst på.

”Jeg har altid været nysgerrig på ledelse, men platformen skulle være den rette for, at jeg ville tage skridtet. Heldigvis bød muligheden sig i ATP Ejendomme. Udvikling er vigtigt for at holde folk til ilden, og derfor er det spændende at være en del af en virksomhed, der prioriterer det på alle niveauer, og hvor vi får stillet værktøjerne til rådighed for at udvikle os selv og vores kollegaer,” fortæller Christian. 



03

TAL 2023

VI PRÆSENTERER REGNSKABET FOR 2023, HERUNDER PÅTEGNINGER,
RESULTATOPGØRELSE, BALANCE, EGENKAPITAL OG NOTER.



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023 for ATP Ejendomme A/S ('Selskabet').

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 2023 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. januar 2024

Direktion

(sign.)

Martin Vang Hansen
administrerende direktør

Bestyrelse

(sign.)

Mikkel Svenstrup
bestyrelsesformand

(sign.)

Pernille Henriette Vastrup
bestyrelsesmedlem

(sign.)

Jørgen Høholt
bestyrelsesmedlem

ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 7. februar 2024

(sign.)

Torben Magnus Andersen
dirigent

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrtidsfond og internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Revisionen er planlagt og udført således, at vi har vurderet de forretningsgange og interne kontrolprocedurer, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod regnskabsafslæggelsesprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regn-

skabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vores revision har omfattet de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hillerød, den 25. januar 2024

Per Graabæk Ventzel
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023 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 regnskabsbrugere 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Selskabets interne kontrol
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige

Revisionspåtegninger

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Selskabet ikke længere kan fortsætte driften
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 25. januar 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE 16613

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE 19708

Resultatopgørelse

| Note | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|--|---------------|------------------|
| Lejeindtægter | 850 | 718 |
| 3 Driftsomkostninger | -129 | -181 |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.691 | -280 |
| Resultat af ejendomme | -970 | 257 |
| Andre driftsindtægter | 57 | 60 |
| 3 Andre driftsomkostninger | -33 | -33 |
| 3 Administrationsomkostninger | -36 | -39 |
| Resultat før finansielle poster | -983 | 246 |
| 4 Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter | - | 39 |
| 4 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder | -51 | 66 |
| 4 Finansielle indtægter | 43 | 7 |
| 4 Finansielle omkostninger | -98 | -14 |
| Resultat før skat | -1.089 | 344 |
| Skat | - | - |
| 5 Årets resultat | -1.089 | 344 |

Balance pr. 31 december

| Note | | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|----------|--|---------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Immaterielle anlægsaktiver | | |
| | Immaterielle anlægsaktiver | 14 | 7 |
| 2 | Immaterielle anlægsaktiver i alt | 14 | 7 |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 15.697 | 16.636 |
| | Periodiserede lejerabatter | 161 | 108 |
| | Domicilejendomme | 60 | 60 |
| | Driftsmidler | 4 | 1 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 15.923 | 16.805 |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| 6 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 209 | 261 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.015 | 830 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 1.224 | 1.091 |
| | Anlægsaktiver i alt | 17.161 | 17.902 |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | - | 3 |
| | Afledte finansielle instrumenter | - | 39 |
| | Andre tilgodehavender | 48 | 33 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 1 | 4 |
| | Tilgodehavender i alt | 49 | 78 |
| | Likvide beholdninger | 115 | 48 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 164 | 126 |
| | AKTIVER I ALT | 17.324 | 18.028 |

Balance pr. 31 december

| Note | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|--|---------------|------------------|
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Aktiekapital | 2.296 | 2.296 |
| Reserve for opskrivninger | 15 | 26 |
| Overført overskud | 12.130 | 13.211 |
| Egenkapital i alt | 14.441 | 15.533 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 99 | 89 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.541 | 2.152 |
| 8 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.640 | 2.241 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 94 | 29 |
| Deposita | 112 | 104 |
| Skyldig selskabsskat | - | 72 |
| Anden gæld | 24 | 36 |
| Periodeafgrænsningsposter | 14 | 12 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 243 | 254 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.884 | 2.494 |
| PASSIVER I ALT | 17.324 | 18.028 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Udskudt skat
- 9 Kategorier af finansielle instrumenter
- 10 Oplysning om dagsværdi
- 11 Finansielle risici
- 12 Eventualforpligtelser
- 13 Nærtstående parter
- 14 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

| | Aktie- kapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 2.296 | 26 | 13.211 | 15.533 |
| Årets resultat | - | -8 | -1.081 | -1.089 |
| Årets opskrivninger og tilbageførsler | - | -3 | - | -3 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 2.296 | 15 | 12.130 | 14.441 |

| | Aktie- kapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2022 | 2.296 | 25 | 15.343 | 17.664 |
| Årets resultat | - | - | 344 | 344 |
| Årets opskrivninger og tilbageførsler | - | 1 | - | 1 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte | - | - | -2.475 | -2.475 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 2.296 | 26 | 13.211 | 15.533 |

Aktiekapitalen består af 229.602 aktier à 10.000 kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af Selskabets særlige aktiviteter.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og § 112, stk. 1 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse samt koncernregnskab, da Selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen og koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tilægspension, CVR-nr. 43405810.

Selskabet har iht. ÅRL § 37 stk. 5 valgt at indregne og måle alle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2022.

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.

Køb og salg af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i balancen på handelsdagen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, dog måles finansielle aktiver og forpligtelser ved første indregning til dagsværdi, hvilket typisk svarer til kostpris eksklusive direkte afholdte omkostninger. 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Investeringer, tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme beliggende i Danmark. De anførte udlejningsindtægter omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter og så lejerne betaling for skatter og afgifter mv.

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

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis. Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af Selskabets ejendomme, herunder henførbare personaleomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter administrationsindtægter og managementindtægter fra ejendomsselskaber i ATP Koncernen og fra en række ejendomsselskaber, som er ejet af ATP sammen med andre pensionskasser.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder henførbare administrations- og personaleomkostninger vedrørende ejendomme, som er helt eller delvist ejet af ATP Koncernen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Selskabet, herunder personaleomkostninger som ikke er henførbare til Driftsomkostninger eller Andre driftsomkostninger. Personaleomkostninger omfatter løn inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af Selskabets medarbejdere.

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder omfatter udbytter samt realiserede og urealiserede værdireguleringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -udgifter, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2023 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den vurderede økonomiske brugstid. De forventede brugstider er:

IT-systemer.....3-7 år

Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, som Selskabet besidder for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsejendom, opdeles - når visse betingelser er opfyldt - forholdsmæssigt på de to ejendomstyper efter m².

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af værdien af hver enkelt 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 afgang og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita 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., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

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

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

Periodiserede lejerabatter

Posten består af periodisering af lejerabatter i form af lejefri perioder, gradvis indfasning af markedsløje samt øvrige økonomiske incitamentsaftaler over lejekontraktens uopsigelsesperiode.

Periodeafgrænsningsposten justeres hvert år via lejeindtægter med et beløb svarende til forskellen mellem årets fakturerede lejeindtægt og den beregnede periodiserede lejeindtægt.

Domicilejendomme

Domicilejendomme er ejendomme som selskabet selv benytter til administration. Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsejendom, opdeles – når visse betingelser er opfyldt – forholdsmæssigt på de to ejendomstyper efter m².

Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles domicilejendomme til dagsværdi ved hjælp af en omvurderingsmodel. Der sker omvurdering ved hver kvartalsafslutning. Dagsværdien af domicilejendommene værdiansættes efter samme principper som Selskabets investeringsejendomme.

Afskrivninger på domicilejendomme foretages lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioderne er fastsat til 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivning af en domicilejendom fra kostpris til dagsværdi indregnes direkte i posten 'Reserve for opskrivninger' un-

der egenkapitalen, medmindre opskrivningen modsvarer en nedskrivning, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, medmindre nedskrivningen modsvarer en opskrivning, der tidligere er indregnet på egenkapitalen. I så fald indregnes nedskrivningen over egenkapitalen.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er:

IT-udstyr3 år
Øvrige driftsmidler og inventar3-6 år

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen i henhold til IFRS 9.

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringsselskab, og har derfor valgt muligheden i IAS 27 for at indregne investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS 9.

Selskabet anlægger konsekvent en porteføljetragtning i forbindelse med investeringer. Porteføljen forvaltes og dens performance evalueres i overensstemmelse med Selskabets risikostyrings- og investeringsstrategi med udgangspunkt i dagsværdien, der også danner basis for den interne rapportering til Selskabets ledelse.

Tilgodehavender

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indeståender i banker.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

I forbindelse med overtagelsen overgår ejendommen til beskatning efter SEL § 3A og en udskudt skatteforpligtelse fastlåses indtil, at ejendommen afhændes eller indtil, at betingelser for beskatning efter SEL § 3A ikke længere er opfyldt.

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

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalinger, der er modtaget på balancedagen, men som vedrører indtægter i det efterfølgende år.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Noter

| Noter | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|--|---------------|------------------|
| 2 Immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Immaterielle anlægsaktiver | | |
| Anskaffessum pr. 1. januar | 21 | 17 |
| Årets tilgang | 9 | 4 |
| Anskaffessum pr. 31. december | 30 | 21 |
| Ned- og afskrivninger pr. 1. januar | -14 | -13 |
| Årets afskrivninger | -2 | -1 |
| Ned- og afskrivninger pr. 31. december | -17 | -14 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 14 | 7 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | 14 | 7 |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme | | |
| Anskaffessum pr. 1. januar | 14.630 | 13.145 |
| Årets tilgang | 757 | 1.486 |
| Overførsel til/fra domicilejendomme | -3 | - |
| Anskaffessum pr. 31. december | 15.384 | 14.631 |
| Opskrivninger | | |
| Opskrivninger pr. 1. januar | 2.576 | 2.727 |
| Årets opskrivninger | 622 | 629 |
| Tilbageførte opskrivninger som følge af værdireguleringer | -803 | -780 |
| Opskrivninger pr. 31. december | 2.395 | 2.576 |
| Nedskrivninger | | |
| Nedskrivninger pr. 1. januar | -571 | -447 |
| Årets nedskrivninger | -1.533 | -355 |
| Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdireguleringer | 23 | 231 |
| Nedskrivninger pr. 31. december | -2.081 | -571 |
| Værdiregulering pr. 31. december | 314 | 2.005 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 15.697 | 16.636 |

Noter

2 fortsat

Porteføljen fordeler sig på følgende ejendomstyper:

| Type | Antal ejendomme | | Værdiregulering, mio. kr. | | Markedsværdi, mio. kr. | | Pct. af samlet markedsværdi | |
|---------------------|-----------------|-----------|---------------------------|-------------|------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Kontor | 46 | 46 | -1.281 | -229 | 11.810 | 12.704 | 74 pct. | 76 pct. |
| Hotel | 3 | 3 | -274 | -111 | 1.954 | 2.199 | 12 pct. | 13 pct. |
| Detail | 37 | 37 | -81 | 62 | 1.511 | 1.581 | 9 pct. | 9 pct. |
| Udviklingsprojekter | 2 | 2 | -44 | -7 | 580 | 246 | 4 pct. | 1 pct. |
| Øvrige | 3 | 3 | -11 | 6 | 63 | 74 | 0 pct. | 0 pct. |
| Hovedtotal | 91 | 91 | -1.691 | -280 | 15.919 | 16.804 | 100 pct. | 100 pct. |

Ved fastsættelsen af værdierne eksklusiv udviklingsprojekter er der anvendt nedenstående overordnede afkastprocenter for hver ejendomstype:

| Type | Antal ejendomme | | Antal m ² | | Vægtet gennemsnitlig afkastpct. | | Laveste afkastpct. | |
|--------------|-----------------|-----------|----------------------|----------------|---------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Kontor | 46 | 46 | 449.532 | 449.162 | 4,81 pct. | 4,36 pct. | 4,23 pct. | 3,61 pct. |
| Hotel | 3 | 3 | 76.640 | 76.641 | 5,44 pct. | 4,94 pct. | 5,25 pct. | 4,75 pct. |
| Detail | 37 | 37 | 70.713 | 70.545 | 6,33 pct. | 5,95 pct. | 4,83 pct. | 4,63 pct. |
| Øvrige | 3 | 3 | 19.117 | 19.117 | 6,84 pct. | 6,11 pct. | 6,25 pct. | 5,50 pct. |
| Total | 89 | 89 | 616.002 | 615.465 | 5,05 pct. | 4,60 pct. | 4,23 pct. | 3,90 pct. |

Ændringer i afkastkravet påvirker, som det væsentligste, værdien af investeringsejendommene. Nedenfor er følsomhedsoplysninger fordelt på hver ejendomstype:

| Type | Markedsværdi, mio. kr. | | Følsomhed ved ændring på 25 bp, mio. kr. | | Markedsværdi pr. m ² | |
|---|------------------------|--------|--|------|---------------------------------|--------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Kontor | 11.810 | 12.704 | 660 | 689 | 26.272 | 28.284 |
| Hotel | 1.954 | 2.199 | 89 | 106 | 25.490 | 28.692 |
| Detail | 1.511 | 1.581 | 74 | 64 | 21.374 | 22.411 |
| Øvrige | 63 | 74 | 2 | 3 | 3.313 | 3.871 |
| Hele porteføljen eksklusive udviklingsejendomme | 15.338 | 16.558 | 724 | 854 | 24.900 | 26.903 |

Noter

| | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|---|------------|------------------|
| 2 fortsat | | |
| Periodiserede lejerabatter | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar | 108 | 95 |
| Årets bevægelser | 53 | 13 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 161 | 108 |

Dagsværdien af investeringsejendommene er pr. 31. december 2023 indregnet med 15.697 mio. kr. i regnskabsposten Investeringsejendomme og med yderligere aktiverede lejerabatter på 161 mio. kr. i regnskabsposten Periodiserede lejerabatter, hvorved den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 15.858 mio. kr.

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Domicilejendomme | | |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar | 41 | 41 |
| Overførsel til/fra investeringsejendomme | 17 | - |
| Årets tilgang | 1 | - |
| Anskaffelsessum pr. 31. december | 60 | 41 |
| Opskrivninger | | |
| Opskrivninger pr. 1. januar | 26 | 25 |
| Overførsel til/fra investeringsejendomme | -22 | - |
| Årets opskrivninger | 3 | 1 |
| Tilbageførte opskrivninger som følge af værdireguleringer | -7 | - |
| Opskrivninger pr. 31. december | 1 | 26 |
| Af- og nedskrivninger | | |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. januar | -7 | -6 |
| Overførsel til/fra investeringsejendomme | 8 | - |
| Årets afskrivninger | -1 | -1 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december | -1 | -7 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 60 | 60 |

Den regnskabsmæssige værdi af domicilejendomme ville have udgjort 59 mio. kr., hvis ejendommene ikke var opskrevet til vurderet dagsværdi.

Noter

| | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|---|-----------|------------------|
| 2 fortsat | | |
| Driftsmidler | | |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar | 5 | 4 |
| Årets tilgang | 3 | 1 |
| Årets afgang | -1 | - |
| Anskaffelsessum pr. 31. december | 7 | 5 |
| Af- og nedskrivninger | | |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. januar | -4 | -3 |
| Årets afskrivninger | -1 | -1 |
| Tilbageførte afskrivninger som følge af salg | 2 | 1 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december | -3 | -4 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 4 | 1 |

Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indgår i resultatopgørelsen i "Administrationsomkostninger".

| | | |
|---|------------|------------|
| 3 Personale- og administrationsomkostninger | | |
| Posterne Driftsomkostninger, Andre driftsomkostninger og Administrationsomkostninger indeholder personaleomkostninger, der tilsammen sammensætter sig således: | | |
| Lønninger og vederlag | 87 | 91 |
| Pensionsbidrag | 15 | 15 |
| Udgifter til social sikring | 1 | 1 |
| Personaleomkostninger i alt | 103 | 106 |
| Vederlag til bestyrelse og direktion | 4,8 | 4,7 |
| Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag, men er aflønnet af moder-selskabet ATP. ATP Ejendomme A/S betaler et management fee herfor som er indeholdt i de ovenfor specificerede. | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere | 124 | 121 |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor: | | |
| Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet | 0,1 | 0,2 |
| Honorar for anden rådgivning | 0,1 | 0,1 |

Noter

| | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|--|---------------|------------------|
| 4 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter | | |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen | | |
| Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter | - | 39 |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder | -51 | 66 |
| Værdireguleringer i alt | -51 | 105 |
| Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris | | |
| Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder | 40 | 6 |
| Finansielle indtægter, øvrige | 3 | 1 |
| Finansielle indtægter i alt | 43 | 7 |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | -95 | -13 |
| Finansielle omkostninger, øvrige | -3 | -1 |
| Finansielle omkostninger i alt | -98 | -14 |
| 5 Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført overskud | -1.081 | 344 |
| Reserve for opskrivninger | -8 | - |
| Fordelt resultat i alt | -1.089 | 344 |
| Der er ikke foreslået udbytte for regnskabsåret 2023. | | |
| 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Anskaffessum pr. 1. januar | 17 | 2.511 |
| Årets afgang | - | -2.495 |
| Anskaffessum pr. 31. december | 17 | 17 |
| Regulering pr. 1. januar | 244 | 248 |
| Årets afgang | - | -69 |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder | -51 | 66 |
| Regulering pr. 31. december | 193 | 244 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | 209 | 261 |

Årets afgang i 2022 vedrører salgene af Nesa Allé nr. 1 P/S og Nesa Allé nr. 1 Komplementar ApS (Ørstedes domicilejendom).

| Selskabets navn | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|---|-----------|-----------|-------------|----------|
| Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S | København | 100 pct. | 209 | -51 |

Noter

| | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|---|--------------|------------------|
| 7 Udskudt skat | | |
| Udskudt skat pr. 1. januar | - | -72 |
| Årets regulering | - | 72 |
| Udskudt skat pr. 31. december | - | - |
| 8 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 60 | 53 |
| Mellem 1 og 5 år | 40 | 36 |
| Langfristet del | 99 | 89 |
| Inden for 1 år | 112 | 104 |
| Gæld i alt | 211 | 194 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 2.541 | 2.152 |
| Mellem 1 og 5 år | - | - |
| Langfristet del | 2.541 | 2.152 |
| Inden for 1 år | - | - |
| Gæld i alt | 2.541 | 2.152 |
| 9 Kategorier af finansielle instrumenter | | |
| Afledte finansielle instrumenter | - | 39 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 209 | 261 |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen | 209 | 300 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.015 | 833 |
| Andre tilgodehavender | 48 | 33 |
| Likvide beholdninger | 115 | 48 |
| Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris | 1.178 | 913 |
| Deposita | 211 | 194 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.541 | 2.152 |
| Leverandørgæld og anden gæld | 118 | 65 |
| Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris | 2.869 | 2.411 |

For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den regnskabsmæssige værdi at svare til dagsværdien.

Noter

Mio. kr.

10 Oplysning om dagsværdi

| Aktiver | Noterede priser Niveau 1 | | Observerbare input Niveau 2 | | Ikke observerbare input Niveau 3 | |
|--|-----------------------------|----------|--------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Afledte finansielle instrumenter | - | - | - | - | - | 39 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | - | - | - | - | 209 | 261 |
| Investeringsejendomme | - | - | - | 972 | 15.697 | 15.664 |
| Domicilejendomme | - | - | - | - | 60 | 60 |
| I alt | - | - | - | 972 | 15.967 | 16.023 |

For aktiver, der er målt til dagsværdi ved brug af observerbare input (niveau 2) og ikke observerbare inputdata (niveau 3) sammensættes årets bevægelser som følger:

| | Afledte finansielle instrumenter | | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | Investeringsejendomme | | Domicilejendomme | |
|--|----------------------------------|-----------|--|------------|-----------------------|---------------|------------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Balance pr. 1. januar | 39 | - | 261 | 2.690 | 16.636 | 15.424 | 60 | 60 |
| Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen | - | 39 | -51 | 66 | -1.691 | -280 | -1 | -1 |
| Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen | - | - | - | - | - | - | -3 | 1 |
| Køb / tilgange / kapitalindskud | - | - | - | - | 757 | 1.486 | 1 | - |
| Reklassifikation | - | - | - | - | -3 | - | 3 | - |
| Salg / modtaget udbytte | -39 | - | - | -2.495 | - | 5 | - | - |
| I alt | - | 39 | 210 | 261 | 15.698 | 16.636 | 60 | 60 |
| Tab/gevinst på aktiver i behold | - | 39 | -51 | 46 | -1.691 | -280 | -4 | - |

Tab og gevinster vedrørende niveau 2 og niveau 3 er hovedsageligt indregnet i resultatopgørelsen i henholdsvis værdiregulering af afledte finansielle instrumenter, værdiregulering af tilknyttede virksomheder og værdiregulering af investeringsejendomme.

Noter

10 fortsat

Fastsættelse af dagsværdien

| | Dagsværdi- hierarki | Anvendt værdian- sættelsesmetode | Anvendte observerbare/ uobserverbare input | Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobser- verbare input |
|--|--------------------------------|--|---|---|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3 | Afkastbaseret model | Afkastkrav: 4,275 pct.- 6,250 pct. | En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct-point (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 37 mio. kr. (2022: 37 mio. kr.) |
| Investerings ejendomme | 3 | Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse | Afkastkrav: 4,225 pct.- 9,000 pct. | En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct-point (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 724 mio. kr. (2022: 854 mio. kr.) |

Noter

11 Finansielle risici

Generelt

Der arbejdes målrettet med en spredning og dermed reduktion af risiciene forbundet med ejendomsinvesteringerne. Porteføljen er diversificeret både geografisk og inden for flere ejendomstyper. Endvidere søges indtægtsgrundlaget spredt ud på et passende antal kunder. Kundeporteføljen overvåges løbende med henblik på at sikre en vis spredning mellem forskellige brancher.

Der gennemføres almindelige ejendomsudviklingsaktiviteter, som ikke vurderes at have en forøget risikoprofil.

Herudover vurderes Selskabets risikofaktorer på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

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

Kundeporteføljen

Årlig leje fordeler sig således efter lejekontrakternes resterende varighed:

| Resterende varighed | Ultimo 2023 | Ultimo 2022 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 0-1 år | 46 pct. | 39 pct. |
| 1-2 år | 10 pct. | 11 pct. |
| 2-3 år | 6 pct. | 13 pct. |
| 3-4 år | 4 pct. | 5 pct. |
| 4-5 år | 4 pct. | 4 pct. |
| >5 år | 30 pct. | 28 pct. |
| I alt | 100 pct. | 100 pct. |

Inden for det første år kan 46 pct. af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra kundernes side, inden for to år kan 56 pct. af den samlede årlige leje bortfalde osv. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 4 år og 10 måneder, hvilket er en lille stigning i forhold til 2022 (4 år og 9 måneder).

De ti største kunders andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 39 pct. Boniteten af disse kunder vurderes som særdeles god.

Noter

11 Finansielle risici, fortsat

Kundernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2023 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

| Branche | Årsleje mio. kr. | Pct. |
|--|------------------|----------|
| Offentlig administration og forvaltning | 197 | 24 pct. |
| Hotel og restauration | 135 | 16 pct. |
| Handelsvirksomhed, engros og detail | 121 | 15 pct. |
| Øvr. liberale erhverv og tjenesteydelser | 116 | 14 pct. |
| IT, information og kommunikation | 83 | 10 pct. |
| Pengeinstitut, finans og forsikring | 69 | 8 pct. |
| Advokat | 36 | 4 pct. |
| Andet | 23 | 3 pct. |
| Prod./fremst., forsyning, bygge og anlæg | 17 | 2 pct. |
| Transport og godshåndtering | 11 | 1 pct. |
| Sundhedsvæsen | 9 | 1 pct. |
| Undervisning | 7 | 1 pct. |
| I alt | 825 | 100 pct. |

Det vurderes, at denne fordeling på brancher er velafbalanceret og dermed robust over for eventuelle negative udviklinger i de enkelte brancher.

Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, og kan stige eller falde afhængigt af udviklingen på markedet. Der henvises til note 2 for en beskrivelse af følsomheden ved ændringer i afkastkravene.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ingen valutarisici, da indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner. Selskabet har en meget begrænset renterisiko, som er knyttet til modtagelsen af finansiering fra moderselskabet samt finansiering stillet til rådighed for datterselskaber.

Likviditetsrisici

Selskabets eneaktionær er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Tages der ikke højde for sikkerheder, udgør den maksimale kreditrisiko på tilgodehavender 1.063 mio. kr.

Forfaldsanalyse

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år med undtagelse af den langfristede del af modtagne deposita på 99 mio. kr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 2.541 mio. kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemaal opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde i 2052.

Noter

| | 2023 | Mio. kr. 2022 |
|---|------|------------------|
| 12 Eventualforpligtelser m.v. | | |
| Fra og med 2001 er Selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat med: | 119 | 481 |
| Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder: | 203 | 388 |

Selskabet indgår i fælles momsregistrering med ATP og en række af ATP's dattervirksomheder. Disse enheder hæfter solidarisk for moms og lønsumsafgift, der indgår i den fælles momsregistrering.

ATP Ejendommens størrelse og forretningsomfang indebærer, at Selskabet til stadighed er part i diverse retssager og tvister. Sagerne vurderes løbende, og de verserende retssager og tvister vurderes ikke at kunne få væsentlig betydning for ATP Ejendomme A/S' økonomiske stilling.

13 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående. Herudover anses selskabets tilknyttede virksomheder samt moderselskabet ATP og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP også som nærtstående parter.

| Mio. kr. | Lejeind- tægter | Manage- ment fee | Adm. om- kostninger | Renteind- tægter og -udgifter | Tilgode- haven- der | Gæld |
|--|--------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------|
| Tilknyttede virksomheder | | | | | | |
| Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) | - | 22 | -5 | -95 | - | -2.541 |
| Egne dattervirksomheder | - | 2 | - | 40 | 1.015 | - |
| Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) | 1 | 1 | - | - | - | - |
| Øvrige virksomheder | | | | | | |
| Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) | - | 19 | - | - | - | - |

Bestemmende indflydelse (ejer 100 pct.)

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød
CVR-nr. 43405810

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk.

14 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2023, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.



Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S og datterselskaber

| Type | Adresse | By | Antal m ² | |
|-----------------|--|---------------------------------------|----------------------|--------|
| Bolig | Hannemanns Allé 44 A-H | København S | 14.584 | |
| Detailhandel | Broen 2 | Nykøbing M | 1.170 | |
| | Byskovvej 40 | Slagelse | 1.200 | |
| | Christian X's Vej 2A | Haderslev | 1.030 | |
| | Erantisvej 48 | Næstved | 1.172 | |
| | Greve Centervej 100 | Greve | 1.200 | |
| | Grønløkkevej 22A | Odense C | 1.023 | |
| | Holstebrovej 33 | Herning | 1.085 | |
| | Hornebyvej 50+52A | Hornbæk | 1.030 | |
| | Jyllingecentret 1B | Jyllinge | 1.040 | |
| | Kongens Nytorv 20-22 | København K | 1.996 | |
| | Kongevej 5 | Tønder | 1.513 | |
| | Lucernevej 79 | Randers NV | 1.035 | |
| | Lægårdsvej 144 | Holstebro | 1.250 | |
| | Niels Lambertsens Vej 6 | Esbjerg Ø | 1.051 | |
| | Nordbyvej 4 | Viby J | 1.030 | |
| | Nordens Alle 1 | Sæby | 1.200 | |
| | Nordre Fasanvej 176 | Frederiksberg | 1.157 | |
| | Nyløkke 3 | Aabenraa | 1.030 | |
| | Nørregade 35 | Frederiksværk | 1.200 | |
| | Nørrevænget 74 | Silkeborg | 1.060 | |
| | Pandoravej 1 | Aalborg SØ | 1.084 | |
| | Passagen 70 | Aabybro | 1.112 | |
| | Roskildevej 201 | Holbæk | 1.030 | |
| | Rådmands Boulevard 45 | Randers C | 998 | |
| | Skansevej 4 | Hillerød | 1.056 | |
| | Skovvej 28 | Korsør | 1.041 | |
| | Skovvejen 46 | Slagelse | 1.000 | |
| | Skt. Clemens Torv 10 | Aarhus C | 11.203 | |
| | Smedlundsgade 21 | Holbæk | 1.300 | |
| | St. Kongensgade 10-12 | København K | 1.290 | |
| | Trompetvej 61 | Næstved | 1.100 | |
| | Trylleskov Allé 5 | Solrød Strand | 1.243 | |
| | Vestergade 41 m.fl. | Odense C | 6.206 | |
| | Vestre Boulevard 3 | Grindsted | 2.537 | |
| | Ørestads Boulevard 122 | København S | 601 | |
| | Østre Stationsvej 27 | Odense C | 13.158 | |
| | Ålborgvej 84 | Hjørring | 1.251 | |
| | Åboulevarden 35 | Aarhus C | 632 | |
| | Udviklingsprojekt | Jagtvej 171 (21Ø) | København Ø | 18.176 |
| | | Granskoven 4-10 (Carl Bro Haven) | Glostrup | 17.899 |
| | | Ørestads Boulevard 126 (Kanalgaarden) | København S | 16.929 |
| Hotel & Service | Falkoner Allé 9 | Frederiksberg | 38.501 | |
| | Torvegade 2/Strandgade 7 | København K | 33.422 | |
| | Frederiksborggade 18/Nørre Voldgade 19 | København K | 4.717 | |
| | Ørestads Boulevard 124 | København S | 6.162 | |

| Type | Adresse | By | Antal m ² |
|--------------------|--|-----------------|----------------------|
| Kontor | A. C. Meyers Vænge 9 | København SV | 15.731 |
| | Adelgade 12 | København K | 7.342 |
| | Amaliegade 35 | København K | 5.913 |
| | Amerika Plads 19 | København Ø | 4.431 |
| | Banestrøget 1-5-7 | Taastrup | 2.644 |
| | Blegdamsvej 54-58/Ryesgade 45-49 | København Ø | 8.696 |
| | Borups Allé 177 | København NV | 26.219 |
| | Bredgade 6/St. Strandstræde 9 | København K | 6.290 |
| | Bryggervangen 55 | København Ø | 8.205 |
| | Bønecke Hus, m.fl. | Valby | 18.196 |
| | Dusager 10 | Aarhus N | 3.563 |
| | Dusager 12 | Aarhus N | 3.192 |
| | Dusager 8 | Aarhus N | 1.852 |
| | Dusager 4 | Aarhus N | 7.562 |
| | Dusager 2 | Aarhus N | 1.186 |
| | Frederiksborggade 15/Nørre Voldgade 17 | København K | 11.054 |
| | Fristrup Hus | Valby | 3.313 |
| | Gammel Køge Landevej 1-3 | Valby | 21.003 |
| | Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-3 | København K | 9.974 |
| | Gothersgade 49 | København K | 13.632 |
| | Gyldenløvesgade 11 | København V | 4.362 |
| | H. C. Andersens Boulevard 2 | København V | 16.126 |
| | H. C. Andersens Boulevard 27 | København V | 3.790 |
| | Helsingforsgade 8 | Aarhus N | 3.116 |
| | Højbro Plads 8-10/Gammel Strand 28 og 34 | København K | 9.258 |
| | Høje Tåstrup Boulevard 19-29 | Taastrup | 2.996 |
| | Høje Tåstrup Boulevard 20-30 | Taastrup | 3.997 |
| | Islands Brygge 39-43/Sturlasgade 1-3 | København S | 13.753 |
| | Kampmannsgade 2 | København V | 10.259 |
| | Kgs. Nytorv 8-18/St. Kongensgade 14 | København K | 12.160 |
| | Krumtappen 2 | Valby | 9.349 |
| | Krumtappen 4 | Valby | 7.896 |
| | Langelinie Allé 15-17 | København Ø | 14.730 |
| | Langelinie Alle 31-35 | København Ø | 15.861 |
| | Langelinie Allé 47 | København Ø | 19.500 |
| | Nicolai Eigtvedsgade 22-26, 32 og 38 | København K | 21.585 |
| | Nyropsgade 37 | København V | 4.730 |
| | Strandgade 3 | København K | 46.435 |
| | Rosenørns Allé 1 | Frederiksberg C | 2.953 |
| | Sydvestvej 98-104 | Glostrup | 18.492 |
| | Ved Stranden 14/Admiralgade 24 | København K | 3.454 |
| | Ved Stranden 18/Fortunstræde 7 | København K | 5.056 |
| | Vester Farimagsgade 41 | København V | 5.858 |
| Værkmestergade 3 | Aarhus C | 5.440 | |
| Værkmestergade 5 | Aarhus C | 4.958 | |
| Åboulevarden 15-17 | Aarhus C | 3.400 | |
| Parkeringshus | Hannemanns Allé 46 | København S | 10.860 |
| | Langelinie Alle 23 B | København Ø | 3.666 |
| | St. Gråbrødrestreæde 12 | Odense C | 4.310 |
| | Østre Stationsvej 27 | Odense C | 11.141 |

Produktion

Redaktion: ESG, Økonomi og Kommunikation & Marketing,
ATP Ejendomme

Design: Kommunikation & Marketing, ATP Ejendomme

Foto: Rune Johansen, Jonathan Grevsen, Kim Kristensen, Henriette Marie Borgen, Frandsen Foto, Sweco Architects, fsb, ordnung, Netcompany

Adresser

ATP Ejendomme
Hammerichsgade 14, 2. sal
1611 København V

ATP Ejendomme
Åboulevarden 37, 4. sal
8000 Aarhus C

Følg os på LinkedIn



ATP Ejendomme A/S

atp ejendomme=

ATP EJENDOMME A/S | HAMMERICHSGADE 14, 2. SAL, 1611 KØBENHAVN V | CVR-NUMMER: 17261649
+45 33 36 61 61 | ATPE@ATP-EJENDOMME.DK | WWW.ATP-EJENDOMME.DK