

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR-31. DECEMBER 2020



ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 10. februar 2021

Torben Magnus Andersen
dirigent

ATP Ejendomme A/S

Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K
Telefon: +45 33 36 61 61

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

CVR-nummer: 17261649
Hjemsted: København

Bestyrelse

Bo Foged (bestyrelsesformand)
Martin Dollaris Præstegaard
Mikkel Svenstrup
Kim Jannick Kehlet Johansen
Jørgen Høholt

Direktion

Martin Vang Hansen (administrerende direktør)
André Scharf
Jan Johansen

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 33963556

Ejerforhold

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 10. februar 2021.



Tryksag
5041 0457



CO₂-NEUTRALISERET TRYKSAG FRA ROSENDAHLS



Indhold

LEDELSENS BERETNING

2020: Forandringens år og nye forudsætninger	06
Hoved- og nøgletal	08
En portefølje i fortsat udvikling	10
Årets resultat – markedsudvikling i 2020	12
Året der gik	16

STÆRKT FOKUS PÅ BÆREDYGTIGHED

Bæredygtige ejendomme i et usædvanligt år	20
Nyt hotel på havnekanten bliver en af Danmarks mest bæredygtige renoveringer	22

TÆT PÅ KUNDER, KOLLEGER OG KVADRATMETRE

Vi skal tæt på	26
Rundt om bordet med direktionen	28
Fokus på Danmark og flere nye byggerier	30
Alle kompetencer er i spil, når 15.000 m ² ved Vibenshus Runddel skal udvikles	32
Digital løsning giver mere tid til kunderne	36
Pier47 skaber nye samarbejdsrelationer for Danmarks Nationalbank	38
2020 har været business – bare ikke as usual	42
Mangeårig relation fremmer det gode samarbejde på Telegade 2 i Taastrup	44
Tættere på kunderne med data	46
Dagligvarebutikkerne har været lysende stjerner i en mørk tid	50

REGNSKABSTAL

Ledelsespåtegning	54
Revisionspåtegninger	55
Resultatopgørelse	58
Balance pr. 31. december	59
Egenkapitalopgørelse	61
Noter	62
Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S	76



Axel Towers i København set fra Tivoli.



Ledelsens beretning

Ledelsen gør status på 2020. Se årets resultat og de mest markante milepæle.

2020: Forandringens år og nye forudsætninger

Med coronapandemien er 2020 et år uden for nummer. Vi oplevede, hvordan et madmarked i Wuhan endte med at lukke det meste af verden ned. Det fik enorme finansielle og personlige konsekvenser for tusinder og atter tusinder af mennesker, og pandemien vil også påvirke de kommende år.

Ejendomsmarkedet gik heller ikke fri. Kravene om afstand, hjemmearbejde og isolation gjorde, at mange virksomheder oplevede en voldsom nedgang i aktiviteten, blev udfordret på huslejen og fik nye behov og ønsker. Vi så det især i relation til shoppingcentrene, som lå tomme hen under nedlukninger, på restaurations- og hotelbranchen med de svigtende besøgstal og mange tomme borde og værelser.

Konsekvenserne af corona har naturligvis påvirket årets resultat hos ATP Ejendomme. Jeg kan dog konstatere, at vi på trods af de store negative konsekvenser for specielt hotel- og retailmarkedet samlet ender året i plus, hvilket understreger kvaliteten i vores portefølje. Og det er jeg selvsagt glad for.

Spørgsmålet har derfor aldrig været, om vi kunne håndtere corona, men derimod hvordan. Hertil kan jeg sige, at fokus bliver skærpet, men tilgangen forbliver uændret – vi skal tæt på. Både når det gælder kunder, ejendomme og omverdenen.

Det var eksempelvis 'tæt på', som var nøglen til underskriften på lejekontrakten, da NH Hotel Group og vi i juni skrev under på lejekontrakten af Strandgade 7. Her kom vi i mål med at sikre et femstjernet hotel på Christianshavn i København ved at være tæt på markedet, være i dialog med samarbejdspartnere og stille op med et hold på tværs af organisationen, ledelsen og bestyrelsen.

Bæredygtighed er også en væsentlig forudsætning for, at vi kan levere et langsigtet, konkurrencedygtigt produkt til vores kunder og dermed også et langsigtet, konkurrencedygtigt afkast til alle danske pensionister. Vi arbejder hver dag på at gøre vores portefølje mere bæredygtig. Det gælder ikke blot de nye store byggerier, men også vores over 100 år gamle smukke ejendomme, der skal have en grønnere profil.

Vi kommer i stadig højere grad til at gøre brug af digitalisering og anvendelse af ny teknologi. Coronakrisen udstillede behovet for digital forbundethed. Arbejdet med data fortsætter og er retningsgivende for vejen, vi skal gå for at opnå indsigt og styrke kundedialogen og ejendommenes performance.

For det nye år gælder et fortsat stærkt fokus på såvel eksisterende som nye kunder, og at vi leverer på kundernes ønsker om større fleksibilitet og services i tilknytning til lejemålene. Vi kommer til at styrke organisationen yderligere med nye kolleger, og vi skal fortsætte med at udvikle de mange projekter, vi har i puljen. Ved at udvikle ejendomme, hvor liv leves bedst, kan vi også her være med til at gøre en forskel for dem, vi er til for.

På de følgende sider kan du læse meget mere om ATP Ejendommens resultater, indsatser og holdet, som vi stiller med i dialogen med kunderne.

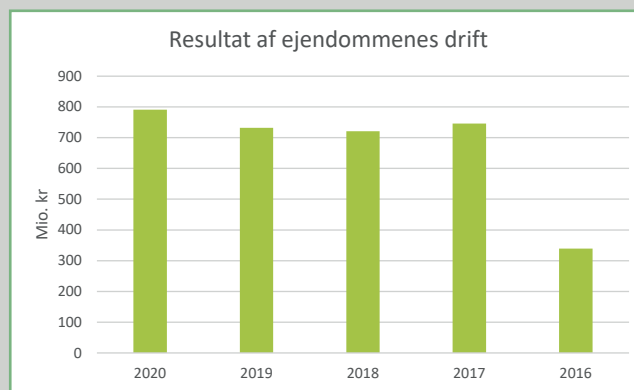
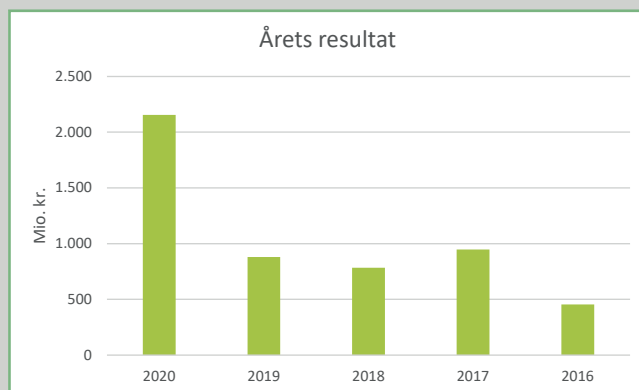
Rigtig god læselyst.

Bo Foged
adm. direktør for ATP og bestyrelsesformand for ATP Ejendomme A/S



Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat					
Lejeindtægter	929	892	874	890	398
Resultat af ejendommenes drift	791	732	721	746	339
Værdiregulering (netto)	1.223	128	98	226	99
Avance ved salg af ejendomme	-1	45	2	0	0
Resultat før finansielle poster	1.955	863	788	946	458
Værdiregulering af dattervirksomheder	202	18	-4	2	-2
Finansielle poster	-1	-1	-1	-1	-1
Årets resultat eksklusiv værdireguleringer, avance ved salg af ejendomme og resultat af dattervirksomheder	733	689	687	719	359
Resultat før skat	2.156	880	783	947	455
Årets resultat	2.156	880	783	947	455
Balance					
Materielle anlægsaktiver	18.446	16.594	15.826	14.769	6.496
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	409	207	125	65	43
Aktiver i alt	19.644	17.577	16.442	15.556	6.962
Egenkapital	18.356	16.200	15.320	14.537	6.166
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	691	750	961	528	419

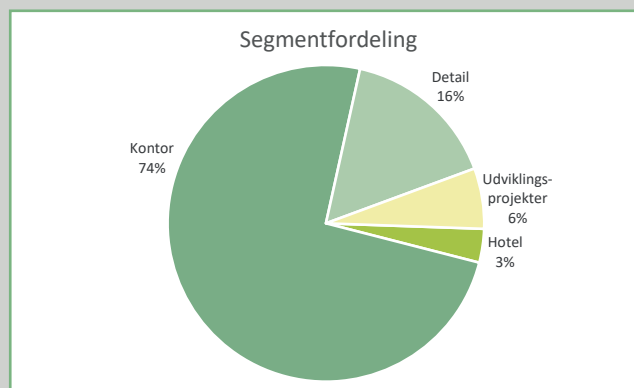
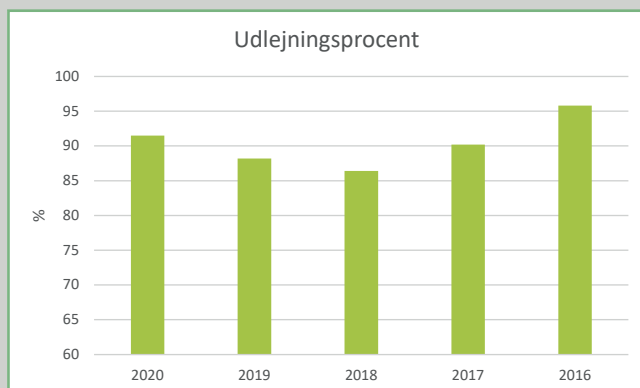


Nøgletal (mio. kr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Direkte afkast, pct. (1)*	4,5	4,5	4,7	5,1	5,4
Totalafkast, pct. (2)*	11,5	5,6	5,4	8,9	7,3
Egenkapitalforrentning, pct. (3)	12,5	5,6	5,4	9,1	7,5
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	955	781	767	709	172
Etageareal i 1.000 m ²	733	733	737	737	308
Udlejningsprocent ultimo (5)	91,5	88,2	86,4	90,2	95,8
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav, pct. (6)	4,6	4,9	4,8	4,9	4,9
Bogført værdi, kr. pr. m ² . (7)	25.156	21.839	21.467	20.039	21.121
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	110	94	80	77	68

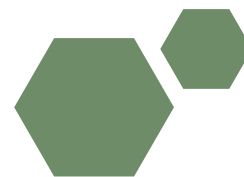
* Beregnet i overensstemmelse med Dansk Ejendomsindeks (DEI)'s definitioner.

Definitioner af nøgletal

1. Resultat af ejendomme eksklusive værdiregulering af ejendomme i pct. af basiskapital. Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtede nyinvesteringer og med fradrag af vægтет resultat af ejendomme eksklusive værdiregulering, jf. Dansk Ejendomsindeks.
2. Resultat af ejendomme inklusive værdiregulering i pct. af basiskapital, jf. definition 1.
3. Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
4. Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 1 procentpoint øget gennemsnitligt afkastkrav.
5. Udlejningsprocent målt på lejeindtægter.
6. Vægтет 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.







En portefølje i fortsat udvikling

ATP Ejendomme er 100 pct. ejet af ATP og indgår som datterselskab i ATP-familien. Pr. 31. december 2020 udgør den samlede forvaltede portefølje for både ATP og ATP Ejendomme 48,5 mia. kr., hvor ATP Ejendommens andel inklusiv datterselskaber er 19,3 mia. kr.

Den samlede forvaltede portefølje udgør 347 ejendomme. Målt på markedsværdi kan ejendommene kategoriseres som følger: 43,9 pct. er kontor, 31,5 pct. er retail, 12 pct. er logistik/teknik, 6,8 pct. er hotel, 2,6 pct. er bolig og 3,2 pct. er øvrige ejendomme.

Porteføljen rummer en projektpipeline på op til 300.000 m² beliggende i København og Aarhus med forskellig modenhed i forhold til planlægning og udvikling.

Damp under ejendomsudviklingen

Til trods for at 2020 har været et turbulent år, og corona har sat sine spor, har udviklingen af vores portefølje været højt prioriteret gennem hele året. Arenahaven på Hannemanns Allé 44 i Ørestaden, som er vores første boligprojekt, blev færdiggjort, og nye beboere blev budt velkommen i juni måned. I dag indeholder den attraktive grund i Ørestaden både boliger, et hotel, et parkeringshus og en burgerrestaurant.

Samtidig med udviklingen af eksisterende ejendomme er flere udviklingsprojekter blevet igangsat. Det gælder en grund i Ørestad, hvor der etableres boliger til unge, familier samt senior- og handicapvenlige lejligheder under ét og samme tag. Huset forventes færdigopført primo 2023.

Inden NH Hotel Group blev den nye hoteloperatør på Strandgade 7, fortsatte udviklingen på byggepladsen ufortrødent. Da coronavirussen meldte sin ankomst, var Strandgade 7 uden en hoteloperatør til de mere end 30.000 m² – alt imens byggekranerne snurrede og flere end 100 håndværkere dagligt var i gang på pladsen. På trods af den udfordrende sundhedssituation nåede vi i mål med en aftale med NH Hotel Group, og forventningen er, at hotellet slår dørene op i efteråret 2021.

På Frederiksborggade 18 i indre København har udviklingen også været i fuld gang i 2020. Her konverterer vi den lysegule hjørnejendom fra kontor til hotel. De godt 5.000 m² vil efter ombygningen rumme 100 værelser samt en terrasse, skybar og

restaurant på øverste etage. Kunden er Scandic Hotels, som vi har haft et godt og tæt samarbejde med om Scandic Falkoner på Frederiksberg, som vi ombyggede i 2018 og 2019. Det nye hotel på Nørreport åbner dørene medio 2021.

På Østerbro i København er der på vores grund ved Vibenshus Runddel yderligere et projekt undervejs. Her opføres knap 15.000 m² til boliger og erhverv. Projektet omfatter dels et erhvervsbyggeri, en karréudfyldning med boliger samt en mindre omdannelse af en eksisterende ejendom. Desuden etableres en parkeringskælder med plads til 72 biler. Det hele forventes at stå klar primo 2024.

Køb og salg af ejendomme

Vi har i løbet af 2020 købt tre dagligvarebutikker fordelt i Esbjerg, Frederiksberg og Holstebro. Det samlede køb andrager 84 mio. kroner. Den samlede portefølje af dagvarebutikker udgør i dag 36.063 m².

Som ansvarlig ejendomssejer har vi sideløbende tilpasset porteføljen ved salg af tre ejendomme. Det drejer sig om to mindre kontorejendomme i henholdsvis København og Esbjerg samt Portland Towers i København, som vi ejede sammen med PensionDanmark og PFA. Derudover har vi underskrevet en salgsaftale af Aalborg Storcenter med overdragelse pr. 1. januar 2021. Aftalen er indgået med Danske Shoppingcentre, som ATP og Danica hver ejer halvdelen af.

I tråd med porteføljestrategien blev der i 2020 påbegyndt en justering af den udenlandske portefølje. Det har medført, at de balancerede fonde LaSalle og Invesco er blevet delvist nedbragt og forventes fuldt indfriet i 2021.

Det samlede totale antal kvadratmeter for alle ejendomme i Danmark og udlandet eksklusive fondsinvesteringerne udgør 1.713.359 m², mens ATP Ejendommens portefølje rummer 774.683 m². ■

Årets resultat

2020 startede lovende. De gode takter fra 2019 for ejendomsmarkedet fortsatte ind i de første måneder i 2020, hvor efterspørgslen efter investeringsejendomme var større end udbuddet, der var gode vækstudsigter samt lav arbejdsløshed, lav inflation og lavt renteniveau. Covid-19 ændrede som bekendt alt dette på meget kort tid.

Både den danske regering og Den Europæiske Centralbank har gennem 2020 igangsat en række tiltag for at sikre økonomien bedst muligt under den økonomiske krise. Eksempler på tiltag er hjælpepakkerne til delvis dækning af faste omkostninger samt opkøb af obligationer for at sikre likviditet i markederne. Regeringens støttepakker og virksomheders mulighed for i perioder at anvende hjemmearbejde har været medvirkende til at afbøde coronakrisens konsekvenser for markedet for kontorejendomme. Coronakrisen accelererede trenden med øget efterspørgsel på kontorejendomme med centrale beliggenheder, god infrastruktur og fleksible indretningsmuligheder.

Mange investorer har haft behov for at se tiden an. Det til trods har markedet oplevet en stigende aktivitet over efteråret med flere store handler af centralt beliggende ejendomme. Resultatet af efterspørgslen og det meget lave udbud har dels medført høje priser, dels tilsvarende lave afkastkrav. Derfor har de sekundære markeder uden for de primære markeder i København og Aarhus fortsat haft de institutionelle investorers interesse.

Der har været et stort pres på hotelbranchen på grund af udbruddet af corona. Rejseaktiviteten for både erhvervs- og ferierejsende blev påvirket i en betragtelig grad, hvilket sammen med reglen om booking af minimum seks overnatninger betød, at hoteloperatørerne i København oplevede et massivt pres grundet manglende omsætning, mens de fortsat skulle betale deres faste udgifter. Ved nedlukningen af landet kom retailejendomme, herunder shoppingcentre, ligeledes under pres. Regeringens restriktioner i form af tvangslukning, regler om åbningstider og begrænsning af antallet af besøgende har haft en særlig negativ påvirkning på forbrugeradfærden. Til trods for dette har flere shoppingcentre formået at håndtere den nye situation ved hurtigt at tilpasse sig krav om afstand, brug af mundbind, håndafspritning m.m. Den øgede risiko inden for brancherne hotel, dele af retail og shopping har medført et stigende afkastkrav i 2020, når nye lejekontrakter indgås.

Overordnet set er der stadig en stabil efterspørgsel efter lejemål. Tomgangsprocenten i 2020 var derfor også på niveau med 2019. Generelt på markedet var huslejeindtægten ligeledes stabil eller svagt stigende i løbet af 2020.

ATP Koncernen

ATP Koncernens ejendomsportefølje i Danmark og udlandet forvaltes af ATP Ejendomme A/S og ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme A/S ("Koncernen"). En række af ejendommene ejes af konsortier. I porteføljen indgår investeringer via et antal ejendomsfonde med geografisk fokus på Europa og USA.

Ultimo 2020 udgjorde markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 48,5 mia. kr.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2020 92,3 pct. mod 92,2 pct. ultimo 2019.

De væsentligste udviklingsaktiviteter, køb og salg i 2020

- Udlejning af Strandgade 7 i København til NH Hotel Group med ibrugtagning medio 2021
- Færdiggørelse af boliger på Hannemanns Allé, Ørestad, samt åbning af Zleep hotel på samme matrikel
- Køb af tre mindre danske erhvervsjendomme for i alt 84 mio. kr. udlejet til detailhandelsvirksomhed
- Salg af tre investeringsejendomme for 292 mio. kr.
- Underskrevet aftale om salg af Aalborg Storcenter med overdragelse pr. 1. januar 2021
- Underskrevet aftale om salg af datterselskaberne Seniorbolig Danmark K/S og dettes datterselskab SBDK Projekter I P/S

Herudover er der i årets løb investeret 236 mio. kr. i opgraderinger og indretninger af ATP Koncernens ejendomme.

ATP EJENDOMME A/S (SELSKABET)

Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S ("Selskabet") besidder erhvervsejendomme for 18,4 mia. kr. eksklusiv tilknyttede virksomheder og udfører investeringsrådgivning og totaladministration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og i udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 84 ejendomme udgør ca. 687.600 m². Hertil kommer tre udviklingsprojekter.

Udlejningsstatus

Set i lyset af Covid-19 har udlejningsaktiviteten været acceptabel i 2020, både hvad angår nyudlejninger og fastholdelse af bestående kunder. Udlejningen af Strandgade 7 til NH Hotel Group var en milepæl i 2020, ligesom udviklingen af indsatsen for en tættere kundekontakt har været i fokus.

Årets resultat

Resultatet før skat for ATP Ejendomme A/S i 2020 blev 2.156 mio. kr. mod 880 mio. kr. i 2019.

Årets resultat eksklusiv værdireguleringer af investeringsejendomme (1.223 mio. kr.) udgør 933 mio. kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende og svarende til det forventede

Resultatet i dattervirksomhederne Seniorbolig K/S, og Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S udgør 202 mio. kr. mod 18 mio. kr. i 2019.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales 2 mia. kr. i udbytte for regnskabsåret 2020.

Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift udgør 791 mio. kr., hvilket udgør en stigning på 59 mio. kr. i forhold til året før.

Indtægterne ved administration udgør 60 mio. kr. mod 61 mio. kr. i 2019. Selskabet leverer investeringsrådgivning og totaladministration vedrørende ATP's danske og udenlandske ejendomsinvesteringer.

Honoreringen for de danske ejendomme 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 lejeindtægterne. For direkte ejede ejendomme i udlandet fastsættes et markedskonformt honorar fastsat ud fra opgavens kompleksitet.

Afregning for investeringsrådgivning i forhold til ATP's ejendomsfonde sker til en fast procentdel af fondenes markedsværdi.

Selskabet administrerer på markedsvilkår 225 ejendomme ejet i 2020 sammen med andre pensionskasser.

Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat eksklusive værdireguleringer) udgør 4,5 pct., hvilket er uændret i forhold til 2019.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 11,5 pct. i 2020, mod 5,6 pct. i 2019.

Balancen

Ultimo 2020 udgør Selskabets aktiver 19.644 mio. kr. mod 17.577 mio. kr. ved udgangen af 2019. Heraf vedrører 18.442 mio. kr. Selskabets investeringsejendomme. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2020 18.356 mio. kr. mod 16.200 mio. kr. ultimo 2019.

Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2020 udgør 4,6 pct. mod 4,9 pct. i 2019. Ændringen skyldes primært justering af afkastkravet for kontorsegmentet som følge af markedsudviklingen i 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 18,4 mia. kr. Dagsværdien opgøres for de

enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagværdi med 1,7 mia. kr., jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

Finansielle risici

Der henvises til note 15 for en beskrivelse af de risici, som påvirker ATP Ejendomme A/S ('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.

Måltal for kønssammensætning

Selskabet er omfattet af ATP Koncernens politik for mangfoldighed og de fastsatte måltal for kønssammensætning. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til ATP Koncernens redegørelse for samfundsansvar 2020, som er tilgængelig på www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter.

Samfundsansvar

Selskabets samfundsansvar er afspejlet i vores vision for bæredygtigt byggeri og drift af ejendomme. Vi vil bidrage aktivt til et CO₂-neutralt samfund og arbejde målrettet for at opfylde FN's verdensmål. Med bæredygtighed arbejder vi mod følgende fire overordnede strategiske mål:

- 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, herunder opfylde FN's verdensmål
- Vi skal skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som imødekommer kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og virksomheder
- Vi skal fastholde og udvikle ATP Ejendomme som en attraktiv investerings- og samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

Vores arbejde med bæredygtighedsaktiviteter i vores ejendomme rummer både et samfundsmæssigt og et stabilt kommercielt sigte. Bæredygtighed og langsigtet forretning går hos os hånd i hånd.

En væsentlig målsætning er, at alle nybyggede ejendomme i Selskabets portefølje fra 2020 skal være certificeret med DGNB Guld eller anden anerkendt certificering på tilsvarende niveau. Ejendomme, som gennemgår større renoveringer, skal kunne føre til 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 2020 havde Selskabet følgende certificerede ejendomme i porteføljen:

- Axel Towers, Axeltorv 2, 1609 København V (DGNB Sølv)
- Pier47, Langelinie Allé 47, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Turbinehuset, Adelgade 12, 1304 København K (DGNB Guld)
- A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV (DGNB Sølv)
- FN Byen, Marmorvej 51, 2100 København Ø (LEED)

Den overordnede ESG-indsats er forankret hos Selskabets chef for ESG, Peter Hebin Bruun. Foruden Selskabets årsrapport henvises der til ATP Koncernens tilgang til samfundsansvar i investeringer, som beskrevet på www.atp.dk/samfundsansvar.

Forventninger til 2021

Efterspørgslen på erhvervsnejendomme med lav risikoprofil forventes fortsat at stige, og især de moderne kontorlokaler forventes at være eftertragtede. Covid-19 har forstærket udviklingen inden for kontortrends, hvor moderne, effektive, fleksible og velbeliggende lejemaal vil være i fokus. Selskabet vil i 2021 fortsat fokusere på fastholdelse af kunder og genudlejning af opsagte kontorlejemaal samt udlejning af de kvadratmetre, der tilgår porteføljen i de igangværende udviklingsprojekter.

Regeringen har stillet forslag om beskatning af værdistigninger på ejendomme. Betydningen heraf for omkostninger til administration og værdiansættelse er endnu for tidligt konkret at vurdere.

Selskabet stiller fortsat betydelige krav til nyinvesteringer både vedrørende kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale. Især effekten af det stigende prisniveau vil blive gransket nøje, og Selskabet vil have en forsigtig tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

Derudover planlægger Selskabet at indskyde en ejendom med en markedsværdi på 2,5 mia. kr. i det helejede datterselskab Nesa Allé nr. 1 P/S. Datterselskabet forventes efterfølgende udloppet som ekstraordinært udbytte i regnskabsåret 2021.

I 2021 forventer ATP Ejendomme A/S et resultat på niveau med 2020 før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg. ■



Året der gik 2020

10. JANUAR

Hotel nhow
Amsterdam RAI i
Amsterdam åbner.



17. JANUAR

Zleep Hotel
Copenhagen Arena i
København overdra-
ges til Zleep Hotels.

01. FEBRUAR

Esper Christophersen
tiltræder som afdelings-
chef i Byggeteknisk
ejendomsudvikling.

01. FEBRUAR

Tine Cederholm Bemberg
tiltræder som chef for Asset
Management.

01. FEBRUAR

Michael Mose Midtgaard
tiltræder som chef for Risk
& Valuation.

01. APRIL

Jakob Geldorf Kristensen
tiltræder som afdelingschef
i Aarhus.

01. JUNI

De første beboere flytter
ind i Arenahaven.

04. MAJ

André Scharf tiltræder
som investerings-
direktør med ansvar
for Asset Management
samt udenlandske
investeringer.

*Portland Towers i København, som blev solgt til
Hines den 15. oktober 2020.*

07. SEPTEMBER

Nationalbanken flytter ind i Pier47 på Langelinie Allé i København.

21. SEPTEMBER

Udviklingen af FLSmidths campus på Vigerslev Alle 77 i Valby indstilles midlertidigt.

19. OKTOBER

Jan Johansen tiltræder som direktør for Property Management & Development.

02. DECEMBER

Aftale om salg af Aalborg Storcenter til Danske Shoppingcentre.



15. SEPTEMBER

ATP Ejendomme lancerer nyt website.

15. OKTOBER

Portland Towers sælges til Hines.

01. NOVEMBER

Maria Hansen tiltræder som regnskabschef.

23. JUNI

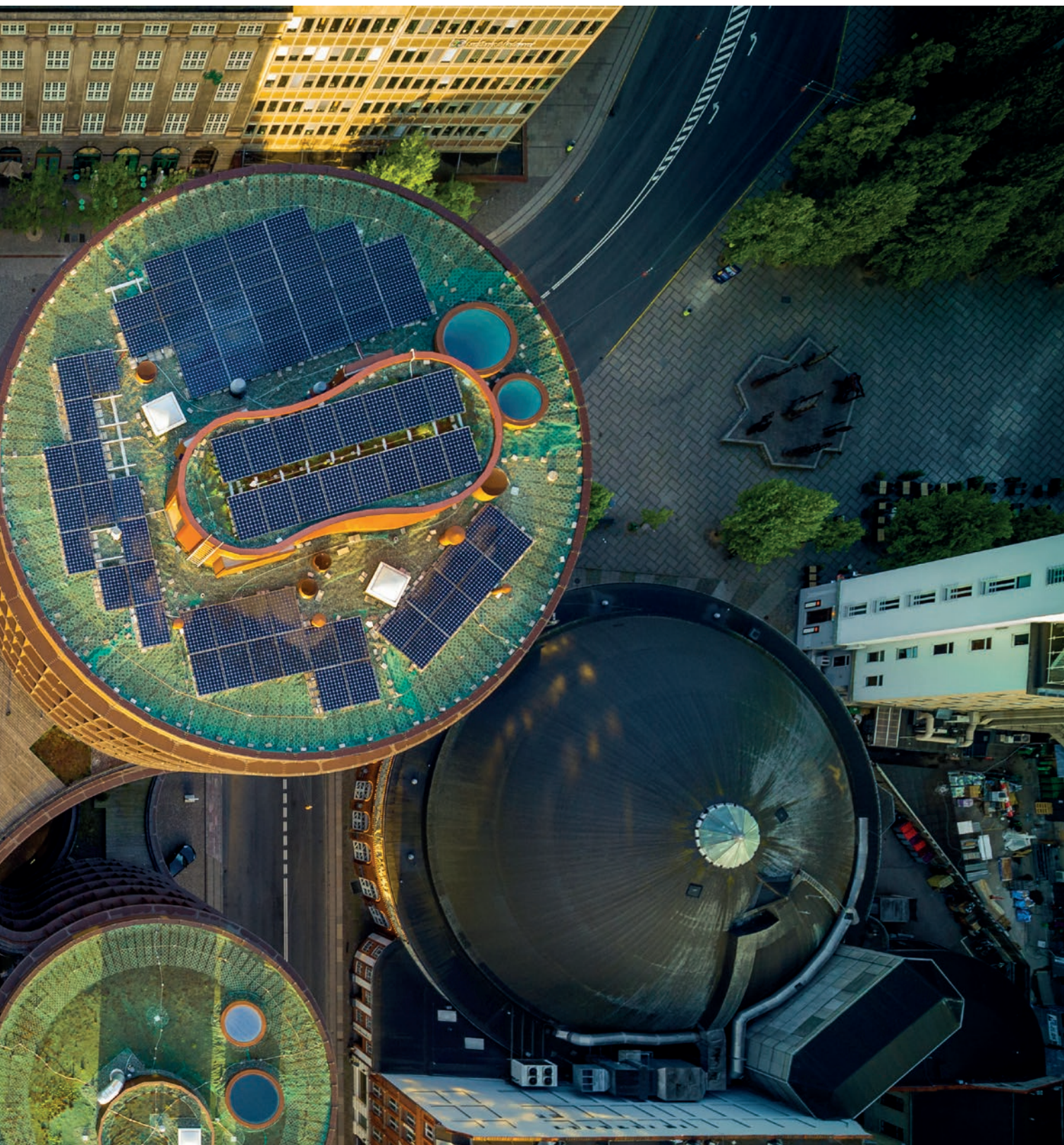
ATP Ejendomme indgår operatørkontrakt med NH Hotel Group på Strandgade 7 i København.

29. DECEMBER

Aftale om salg af datterselskaberne Seniorbolig Danmark K/S og SBDK Projekter I P/S.



Axel Towers set fra oven med kig til solceller og tekniske anlæg.



Stærkt fokus på bæredygtighed

Læs om årets indsats og målsætninger inden for bæredygtighed – herunder vores hotelprojekt på Strandgade 7 i København, der har kurs mod at blive ét af de første DGNB Guld-certificerede renoveringsprojekter i Danmark.

Bæredygtige ejendomme i et usædvanligt år

I ATP Ejendomme betragter vi et stærkt fokus på bæredygtighed som en grundlæggende forudsætning for at kunne levere et langsigtet konkurrencedygtigt afkast til vores medlemmer. Samtidig mener vi, at vi med vores ejendomsaktiviteter både har en mulighed for og en pligt til at bidrage markant til udviklingen af et mere bæredygtigt, herunder CO₂-neutralt, samfund.

Vi har i 2020 haft fokus på en række temaer, som har stor betydning for den langsigtede bæredygtighedsindsats i vores portefølje: Optimering af energiforbruget, indsamling af forbrugsdata og udvikling af vores fremtidige platform til energiledelse og DGNB-certificering. Hertil kommer en række yderligere indsatser. Se oversigten med indsatser for mere information.

Energiforbrug på rette vej

2020 var et usædvanligt år – også hvad ressourceforbrug angår. Det blev året, hvor vi i løbet af nogle få forårsmåneder oplevede et fald i vandforbruget på vores kontorejendomme på op mod 30 pct. og et markant – om end noget mindre – fald i el- og varmekonsumet. Baggrunden var den sørgelige kendsgerning, at mange virksomheder enten havde neddroppet deres aktiviteter eller havde sendt medarbejdere hjem for at arbejde grundet coronavirusens omfang.

I ATP Ejendomme har vi en målsætning om at reducere energiforbruget pr. m² i vores portefølje med 10-20 pct. ved udgangen af 2025 i forhold til 2018. Vi opnåede en solid reduktion fra 2018 til 2019, hvor energiforbruget i porteføljen blev reduceret med over 5 pct. Udviklingen så ud til at forsætte i den rigtige retning i de første måneder af 2020. Data fra 2020 er samlet set præget af så store og usædvanlige udsving på grund af coronaepidemien, at årets ressourceforbrug er svært at sammenligne direkte med tidligere år.

Data i samarbejde med kunderne

I ATP Ejendomme er vi i lighed med store dele af resten af branchen udfordret af adgangen til forbrugsdata fra vores ejendomme

– og især af adgangen til data fra de arealer, som vores kunder selv indkøber og afregner blandt andet el og varme til.

I 2020 har vi indledt dialog med en række kunder om automatiseret opsamling af forbrugsdata. Dette arbejde fortsætter i 2021.

Data fra porteføljen kommer til at danne fundamentet for vores nye platform for energiledelse, som vi påbegyndte udviklingen af i 4. kvartal af 2020 med forventet implementering i 2. kvartal 2021.

Certificering fuldt implementeret

I 2020 har vi haft et særligt fokus på implementeringen af vores retningslinjer for certificering. Status er, at alle planlagte nybyggerier og større renoveringsprojekter i dag DGNB-certificeres – nybyg minimum med DGNB Guld.

Eftersom nye byggerier fortsat kun udgør en mindre del af vores portefølje, har vi et særligt fokus på bæredygtig renovering og opgradering til et certificeringsniveau på eksisterende ejendomme. Et godt eksempel er renoveringen af Strandgade 7 på havnekanten i København, som vi er ved at transformere til et hotel med den internationale hotelkæde NH Hotel Group som operatør. Det nye hotel bliver ét af de første store renoveringsprojekter, som opnår DGNB Guld i Danmark. ■



Arbejdsklausuler på alle typer af opgaver

I ATP Ejendomme bidrager vi til verdensmål 3 ved at have et stærkt fokus på sundhed og trivsel i vores ejendomme og på vores byggepladser. Vi har eksempelvis indført arbejdsklausuler, så alle vores leverandører skal sikre, at ansatte og eventuelle underleverandører har løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår minimum på samme niveau, som gælder for arbejde af samme art i henhold til en kollektiv overenskomst indgået af de mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark. Klausulerne gælder på hele det danske område, hvor langt hovedparten af ATP Ejendommens aktiviteter finder sted.

Fra én til fire bæredygtige stjerner i GRESB

I det førende internationale rapporterings- og benchmarksystem for bæredygtighed i ejendomme – GRESB Real Estate – har ATP Ejendomme på et år rykket sig fra én til fire stjerner (ud af fem mulige). Antallet af stjerner afspejler, hvor godt ATP Ejendomme præsterer på bæredygtighed inden for management med fokus på politikker, processer og målsætninger og inden for performance med fokus på ressourceforbrug og CO2-udledning. "Vi er ikke i mål men godt på vej, og de nye stjerner i GRESB dokumenterer, at vores indsats virker efter hensigten," siger Peter Hebin Bruun, chef for ESG i ATP Ejendomme.

ESG-indsatser i 2020 – gennemført eller påbegyndt

	Indsats	Formål	Målsætning	FN's verdensmål
1	Ny platform for energiledelse	Understøtte optimering af energiforbruget og generere ny viden på tværs af vores portefølje.	Alle direkte ejede ejendomme skal integreres i platformen.	13
2	Skånsomme produkter i ejendomsdrift	Sikre, at vi anvender skånsomme produkter i driften af vores ejendomme, for eksempel i forbindelse med rengøring, glatføreminimering og ukrudtsbekæmpelse.	Alle produkter skal være svanemærkede eller leve op til tilsvarende kriterier.	3 12
3	Guide til bæredygtig indretning	Understøtte bæredygtige valg af materialer baseret på Life Cycle Assessment ved indretning og ombygning af eksisterende lejemål.	Styrke bæredygtigheden og dialogen med vores kunder ved alle fremtidige projekter.	3 12 13
4	Ny indeklimastrategi	Sikre kunderne en god oplevelse af indeklimaet og fremme sundheden og trivslen i vores ejendomme.	Etablere mål for kernejendomme inden udgangen af 2021.	3
5	Indkøb af strøm fra solceller placeret i Danmark	Medvirke til at øge andelen af vedvarende energi i den danske elforsyning ved indkøb af el fra nye solcelleparker placeret i Danmark.	Indkøb af strøm skal bestå af 100 pct. VE fra danske kilder.	7 13
6	Automatiseret opsamling af forbrugsdata	Opsamle forbrugsdata fra alle ejendomme til brug for beregning af CO2-aftryk og prioritering af energiindsatser.	Fuld datadækning på porteføljen i 2021.	13



Nyt hotel på havnekanten bliver en af Danmarks mest bæredygtige renoveringer

ATP Ejendomes hotelprojekt på Strandgade 7 i København har kurs mod at blive et nyt københavnsk fyrtårn for bæredygtighed og ét af de første DGNB Guld-certificerede renoveringsprojekter i Danmark. Ejendommen er ved at blive gennemrenoveret med henblik på at transformere den tidligere kontorejendom til et femstjernet hotel, der får den internationale hotelkæde NH Hotel Group som operatør.

Det nye hotel bliver på i alt 33.000 m², og kan med sine knap 400 værelser huse ca. 750 gæster ad gangen. Hertil kommer conferencefaciliteter og restaurant. Bæredygtighed har været tænkt ind i projektet fra start. Alligevel valgte ATP Ejendomme i samråd med entreprenøren NCC og den kommende hoteloperatør at løfte bæredygtigheden endnu et niveau fra det oprindeligt planlagte DGNB Sølv til Guld.

”Størstedelen af den danske bygningsmasse består af eksisterende og typisk ældre bygninger, og det er helt afgørende, at vi også får de eksisterende ejendomme til at yde et mere positivt bidrag til bæredygtigheden. Det gavner klimaet men også ejendommenes langsigtede værdi. Derfor valgte vi at skrue endnu en tand op for bæredygtigheden på det nye hotel”, siger Martin Vang Hansen, adm. direktør i ATP Ejendomme.

Ved en DGNB-certificering får ejendommen point for bæredygtighed på 40 forskellige parametre inden for kategorierne miljø, social, proces, teknik og økonomi. Se her, hvordan bæredygtighed er indarbejdet i det kommende hotel. ■

Energibesparende renovering af facaden

Facaden udskiftes til en løsning, som giver et lavere varmetab, og der etableres lavenergivinduer med solafskærmende glas. Det betyder, at energiforbruget til både opvarmning og køling på den eksisterende del af ejendommen reduceres med ca. 900.000 kWh årligt svarende til 58 tons CO₂-eq. pr. år.



Tilgængelighed for lokale beboere og turister

Omdannelsen fra kontorejendom til hotel rummer en vision om at give noget tilbage til København i form af et mere åbent og imødekommende område for både lokalmiljøet og turister. Blandt andet udskiftes bastionen mod Torvegade og havnefronten med en glasfacade, og der etableres en direkte forbindelse fra Knippelsbro til havnepromenaden i form af en ny, bred trappe. Desuden etableres en dagligvarebutik i stueplan og en restaurant med direkte indgang fra havnepromenaden.



Katalog med kemi

Produkter som maling, fugemasse, tapetlim og træbeskyttelsesprodukter er undersøgt for sundhedsskadelig kemi. Produktundersøgelserne er samlet i et materialekatalog, hvorved det i fremtiden er nemt at finde oplysninger om undersøgelsesresultaterne på samtlige anvendte materialer; dokumentation for, at materialerne lever op til gældende standarder samt hvor og hvilken funktion materialerne har.



Havvandskøling

Ejendommen bliver havvandskølet, idet det kolde havvand anvendes til at køle vandet i ejendommens kølesystemer i sommerhalvåret. Brugen af havvand er mere miljøvenlig end traditionel køling.



En bæredygtig byggeplads

Ved at fokusere på bæredygtigheden på byggepladsen er der blandt andet prioriteret information til naboerne, energiminimering, støj- og vibrationsreduktion, beskyttelse af grunden mod forurening i byggeprocessen samt brug af certificeret og genanvendt træ.



Grønt tag

Der etableres op mod 2.000 m² grønt tag (sedum) på den nye tilbygning og tagetage. Et grønt tag er mere miljøvenligt i sammenligning med mange andre tagmaterialer og kræver kun en begrænset mængde energi at producere. Taget kan optage en del af den nedbør, der falder på taget og dermed aflaste kloakken, som derved skal bortlede en mindre mængde vand.



Klimasikring

Der er indbygget en forhøjning i terrænet omkring ejendommen, så den sikres mod højvande. Vandinstallationerne er desuden udført på en sådan måde, at ejendommen ikke oversvømmes gennem kloak- og spildevandsudledning. Regnvand afledes direkte til havnen, hvilket bidrager til, at vandet hurtigere bliver ledt væk fra kloaksystemet, og at potentielle oversvømmelser i forbindelse med skybrud derfor mindskes.



Certificeret træ til genbrug

Der bliver brugt certificeret træ til selve bygningen og til afskærmning og sikring på byggepladsen, såkaldt byggepladsstrø. Ud af den samlede indkøbte træmasse stammer 98 pct. fra certificeret bæredygtigt skovbrug. Desuden samarbejder ATP Ejendomme og NCC med virksomheden GENTRÆ, som aftager byggepladsstrø fra et projekt til genbrug i andre.



Genbrug af beton

Ved at genbruge den eksisterende bygningskonstruktion af stål og beton til et nyt formål spares en CO₂-udledning på ca. 5.000 tons CO₂-eq. svarende til ca. 300 af danskernes samlede CO₂-udledning på et helt år. Dermed bliver det samlede CO₂-aftryk for byggeriet lavere end ved nybyggeri.



Intelligent styring af lys og indeklima

Hotellet har LED-lyskilder med tilstedeværelses- og dagslystyring. Ventilationssystemet er nyt og har et lavt energiforbrug. Indeklimaet styres via rumfølere og hotellets bookingsystem, så ventilation og varme justeres automatisk, afhængigt af om værelserne er i brug. Varmen og udskiftningen af luften i lobbyen, restauranten, kontorer og konferencerum styres via sensorer, som måler temperatur og CO₂-niveau. Alle hotelværelser har vinduer mod det fri med støjreducerende glas.



The image shows the exterior of a modern building with a red brick facade. The building features several windows of varying sizes, some with dark frames. A glass entrance is visible on the right side. The text 'DANMARKS NATIONALBANK' is mounted on the brick wall above the entrance.

**DANMARKS
NATIONALBANK**

*Det moderne pakhus Pier47, hvor Danmarks Nationalbank
den 7. september 2020 flyttede ind.*



Tæt på kunder, kolleger og kvadratmetre

Læs om holdet, vi stiller med i relationen og dialogen med kunderne, og hvordan vi sammen skaber de helt rigtige rammer for deres forretning.

Vi skal tæt på

ATP Ejendomme er i fuld gang med en spændende udvikling, som betyder høje ambitioner, opbygning af en stærk organisation rustet til fremtiden samt en helt ny måde at være tæt på vores kunder, ejendomme og omverden. Kursen er afgørende for, at ATP Ejendomme kan bidrage til medlemmernes pensioner gennem et solidt afkast i form af stabile, løbende lejeindtægter.

I begyndelsen af september gik Martin Vang Hansen på den virtuelle scene og holdt åbningstalen på Estate Medias 'Ejendomsdagene 2020' – en årlig, tilbagevendende konference for ejendomsbranchen. I talen gav han sit bud på, hvad fremtidens ejendomssejere skal kunne, og hvad den accelererende udvikling har af benspænd og muligheder.

Corona sætter turbo på igangværende tendenser

"Der har igennem længere tid blæst nye vinde i ejendomsbranchen. Corona har speedet de igangværende forandringer gevaldigt op, hvilket har betydet, at håndteringen af forandringerne er rykket helt frem på agendaen", fortalte Martin.

Det drejer sig blandt andet om:

- En fysisk detailhandel, der er under pres på grund af stigende nethandel
- En øget efterspørgsel på fleksible arbejdspladser og services
- En stadig større grad af digitalisering
- Kundernes behov for korte og fleksible lejekontrakter
- Et større fokus på sundhed, sikkerhed og trivsel samt indsatser for bæredygtighed

"Men hvordan håndterer vi så forandringerne?", spurgte Martin. Svaret er klart. Vi skal tæt på.

Forandring fordrer nærhed

"At være tæt på betyder, at vi skal tættere på kunderne for at være i stand til at tænke med og udvikle vores produkt og services til deres aktuelle behov. Både når kunderne har brug for nye rammer og flere eller andre services, og når vi sammen er nødt til at rebe sejlene og ride en krise af."

Med svar fra vores årlige kundeundersøgelse sikrer vi opdateret viden om vores kunders behov. Vi omsætter svarene til handling. Derved er vi i stand til at skabe endnu større tilfredshed med

vores ejendomme og tilhørende services. I år kan vi se, at vores Net Promoter Score® er steget med mere end 30 procent, og at tilfredsheden med ATP Ejendomme fortsat er høj. Det bekræfter os i, at kursen er rigtig, og at vi skal fortsætte med at komme tættere på dem, som vi er til for. "Signaturen på lejekontrakten er ikke endemålet, men startskuddet til et tæt og nærværende samarbejde", fortalte Martin og fortsatte:

"Vi skal også tæt på ejendommene, så vi ved, hvordan de performer, ved hvordan de kan udvikles, ved hvilke behov, de kan og ikke kan understøtte. Det er umuligt at styre i nye retninger, hvis vi ikke har viden om, hvad vi har mellem hænderne. Vi har virkelig meget data om vores ejendomme. Nu gælder det om at omsætte den data til viden, så vi også kan handle ud fra det.

Og vi skal tæt på vores omverden ved at lytte grundigt til vores interessenter og til vigtige udviklingstendenser i markedet. Det handler blandt andet om klima og bæredygtighed, måden vi bor og arbejder på og kravene til vores byggeprocesser. Vi skal med andre ord åbne helt op for inspiration udefra og turde bryde med traditionerne".

En styrket organisation

For at være i stand til at levere et stærkt værditilbud til kunderne hver eneste dag er organisationen styrket med nye, dygtige kolleger gennem året. Det drejer sig om 38 nye kolleger fordelt på afdelingerne Asset Management, Økonomi, IT, Kommunikation og Marketing, Legal, Investering og Udvikling, Property Management, Drift, Projekt, Byggeteknisk ejendomsudvikling og til direktionen en direktionskonsulent. Fælles for os alle er, at vi i dag på tværs af organisationen samarbejder strategisk og kreativt med vores kunder om deres behov.

"Det handler selvsagt om kvadratmetre og lejekontrakter, men mest af alt om at kunne leve sig ind i kundernes verden og at levere stærke brugeroplevelser hver eneste dag. Vi har en helt særlig forpligtelse i at skabe værdi for vores kunder, deres forretning og i sidste ende for os alle sammen", afsluttede Martin.

På de følgende sider kan du læse meget mere om holdet, vi stiller med i relationen og dialogen med kunderne. ■



Martin Vang Hansen, adm. direktør.



Rundt om bordet med direktionen

På en kold og solrig dag i december på ATP Ejendommers hovedkontor i Gothersgade er vores tre direktionsmedlemmer sat i stævne til en snak om direktionens arbejde og den kurs, de har lagt for at ruste organisationen og porteføljen til fremtiden. Det bliver til en snak om ambitioner, udvikling og forventninger, og et kig i krystalkuglen efter, hvad de kommende år forventes at ville bringe.

Smilet er den korteste afstand mellem mennesker. Sådan sagde den danske entertainer Victor Borge – og det udsagn skal han igen citeres for. Selvom 2020 har været et udfordrende år på mange måder, med coronakrisen som det gennemgående tema, er smilene intakte, når direktionsmedlemmerne Martin Vang Hansen, André Scharf og Jan Johansen mødes og sætter ord på, hvad der karakteriserer ATP Ejendomme og direktionen i dag. "Viden, bredde, beslutsomhed, analytisk formåen, social glæde og sammenhold. Det er ord, jeg vil knytte på direktionen", ind-

leder Jan og fortsætter: "Med det hold, vi har i dag, er der skabt en bredde og en dybde, som gør os klar til at tage de næste skridt og til at bevæge os ind i fremtiden. Vi har gang i en forandringsagenda og en ny måde at gribe forretningen og organisationen an på".

"Det handler også om visionen om at skabe et 'full scale'-ejendomsselskab med interne processer for de eksisterende ejendomme, køb, salg og projektudvikling, hvor hele værdikæden

findes i organisationen. Vi møder kunden i alle aspekter. Det er unikt og spændende”, fortæller André.

Drevet af forpligtelse og stærke værdier

Som samtalen skrider frem, bliver det tydeligt, at der er en særlig forpligtelse blandt de tre. Den kommer til udtryk, da talen falder på at udvikle hinanden, give og få feedback. Som André udtrykker det: ”Vi er forpligtet til at tage et aktivt ejerskab for hinandens udvikling. Det gør vi blandt andet ved at tale åbent og ikke mindst sætte pris på, at vi ofte har forskellige meninger, som skal møde hinanden.”

Denne særlige forpligtelse, fortsætter Martin, handler også om at drive værdi til ATP’s medlemmer.

”Verden er blevet alt for kompliceret til, at virksomheder kan drives og ledes af én person. Derfor skal ATP Ejendomme ledes af en direktion, hvis medlemmer, udover at forstå deres ansvarsområde til fulde, tager medansvar for udviklingen af hele forretningen og organisationen. Vi skal ville hinanden, og med tillid til hinanden har vi skabt et stærkt sammenhold og derved et stærkt fundament for et godt samarbejde. Derfor er åbenhed som værdi ekstrem vigtig for os. Vi skal være åbne i forhold til, hvad der foregår, for hvis vi ikke tillader at udvikle os, kommer vi ikke i mål”, siger Martin, og fortsætter: ”Når vi taler om integritet, er det vigtigt, at vi forstår, at vi kommer til at træffe beslutninger, som er vanskelige,

men også nødvendige, for at opnå de mål vi sammen har sat for ATP Ejendomme. Vi skal turde at være direkte over for hinanden, stå ansigt til ansigt og få taget også vanskelige beslutninger. Vi skal kunne tale åbent om vores udfordringer, og vi skal være bevidste om vores ansvar. Vi er ambitiøse og skaber værdi for ATP’s medlemmer med udgangspunkt i fastholdelse af vores kunder og løbende udvikling af vores ejendomsportefølje samt ledere og medarbejdere”, uddyber Martin.

Et kig i krystalkuglen

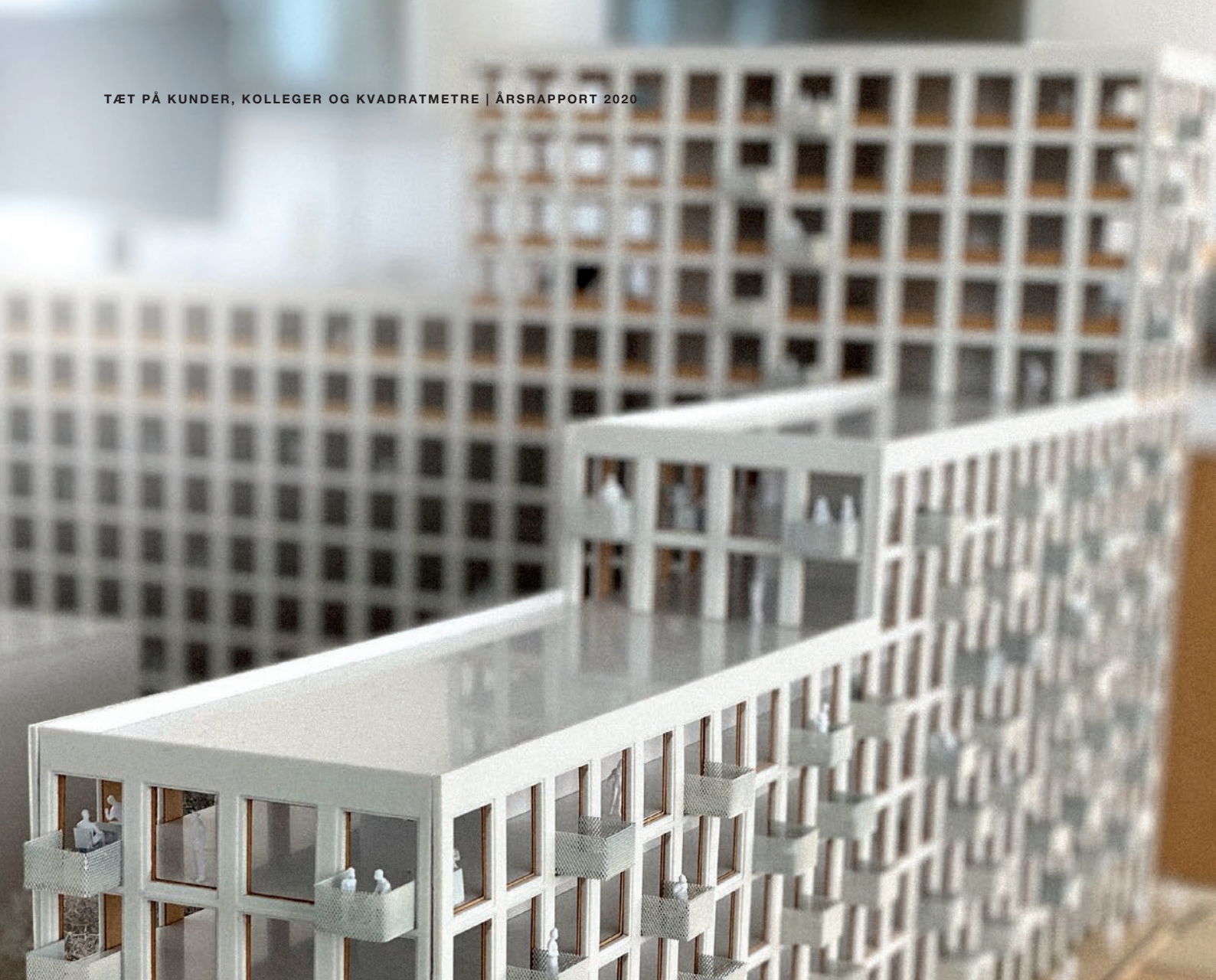
Samtalen rundes af med en fælles snak om fremtiden, og hvad de hver især forventer, den bringer. De har alle en stærk tro på, at vi er i gang med en spændende udvikling, hvor afsættet er ’tæt på’, ’aktivt ejerskab’; ”Vi skal ikke bare sige det, men gøre det. På den måde flytter vi noget”, som Jan udtrykker det.

Forude venter et implementeringsår med fokus på at sikre øget samhørighed i form af endnu større samarbejde på tværs af organisationen. Flere processer skal digitaliseres og udvikles, og der skal udvikles substrategier, som vi skal operationalisere og måle på, så vi ved og kan præsentere, hvilken værdi vi alle er med til at skabe for ATP’s medlemmer.

”Men det betyder også, at vi skal være på tæerne og hjælpe hinanden og samarbejde på tværs. Intet bliver foræret, trods et godt brand”, afslutter Martin. ■



André Scharf, investeringsdirektør (tv), Martin Vang Hansen, adm. direktør (mf) og Jan Johansen, direktør for Property Management & Development (th).



” Vi har udvidet vores investerings- og udviklingsteam med flere erfarne medarbejdere. Det får vi fremadrettet stor glæde af i udviklingen af vores portefølje.

Fokus på Danmark og flere nye byggerier

I ATP Ejendomme arbejder vi konstant på at udvikle en portefølje med afsæt i målet om et konkurrencedygtigt, langsigtet og robust afkast, som er afstemt i forhold til de underliggende risici. Det kræver løbende porteføljusteringer baseret på langsigtede tendenser i markedet såvel som på aktuelle begivenheder som for eksempel coronakrisen. Fra 2019 og gennem 2020 har vi tilpasset vores investeringsstrategi, så vi i dag har et endnu stærkere fokus på Danmark, mens vi ser en mindre tilpasning af porteføljens størrelse til de seneste, definerede investeringsbehov.

ATP Ejendomme har historisk set haft en bred og diversificeret portefølje med kontorejendomme, hoteller, supermarkeder, shoppingcentre, logistikejendomme og boliger. Porteføljen vil fortsat være bred, men ATP Ejendomme har i de seneste år arbejdet på at skabe en stærk balance i porteføljen med fokus på de ejendomsstyper og geografier, hvor ATP Ejendomme ser en mulighed for at understøtte ejendommenes fremtidige positive værdiudvikling.

"Vores fremadrettede investerings- og udviklingsaktiviteter fokuserer primært på kontor- og boligejendomme i de danske storbyer. Den prioritering passer til størrelsen af vores portefølje og giver os mulighed for at komme tæt på kunderne og udnytte vores stærke lokalkendskab via vores to kontorer", siger investeringsdirektør André Scharf og fortsætter, "vi ejer også ejendomme uden for Danmark, men her vil vi ikke prioritere en vækst i 2021."

En projektpipeline på op til 300.000 m²

Hidtil har ATP Ejendomme haft nybyggede ejendomme i porteføljen, og der vil komme flere til i de kommende år. Målet er at levere på de igangværende udviklingsprojekter samtidig med, at der lægges planer om nye projekter, som rækker en del år ind i fremtiden.

"Aktuelt har vi gang i flere spændende udviklingsprojekter, som primært ligger i og omkring København, og som skal indgå i porteføljen i de kommende år. Derudover er opgaven at finde nye projekter og sandsynligvis også frasælge eksisterende ejendomme, så vi opretholder den rette balance i porteføljen", siger direktør for Property Management & Development Jan Johansen.

Nye udviklings- og byggekompetencer

For at kunne håndtere udviklingen af porteføljen har ATP Ejendomme gennem det seneste år styrket organisationen med blandt andet nye kolleger med stor erfaring inden for projektudvikling og byggeri.

"Vi har udvidet vores investerings- og udviklingsteam med flere erfarne medarbejdere, som er vant til at håndtere både den kommercielle og kundeorienterede side af store, komplekse ejendomsprojekter. Det får vi fremadrettet stor glæde af i udviklingen af vores portefølje", afslutter André. ■



*Jan Johansen
direktør for
Property Management &
Development*



*André Scharf
investeringsdirektør*

Alle kompetencer er i spil, når 15.000 m² ved Vibenshus Runddel skal udvikles

På ét af Københavns mest trafikerede hjørner er der en tom byggegrund. Om blot få år vil de 20.000 dagligt forbigående kunne nyde en spektakulær og arkitektonisk gennemtænkt ejendom, der rummer både bolig og erhverv. Det er ATP Ejendomme, der står bag de knap 15.000 m², der skal opføres.

For en udefrakommende ser det ud som om, at stenene ligger stille på Jagtvej 169. Det er dog langt fra tilfældet. Hos ATP Ejendomme er alle sten blevet vendt, vurderet og lagt til rette sammen med arkitekterne Dissing+Weitling, EKJ Rådgivende Ingeniører og OPLAND landskabsarkitekter. Samarbejdet har

Ejendommen bliver en smuk indgang til København og for at fremtidssikre den, får den blandt andet en bæredygtig profil og fleksibel indretning", siger Ole Jan Ulrick Petersen, der er senior projektchef i ATP Ejendomme. Oles ansvar og rolle i ATP Ejendomme er at sikre fremdrift i nogle af de store udviklingsprojekter

” **Ejendommen på Vibenshus Runddel bliver en smuk indgang til København og for at fremtidssikre den, får den blandt andet en bæredygtig profil og fleksibel indretning.**

dannet grundlag for det input, ATP Ejendomme har givet til den nye lokalplan for området, som Københavns Kommune har udarbejdet.

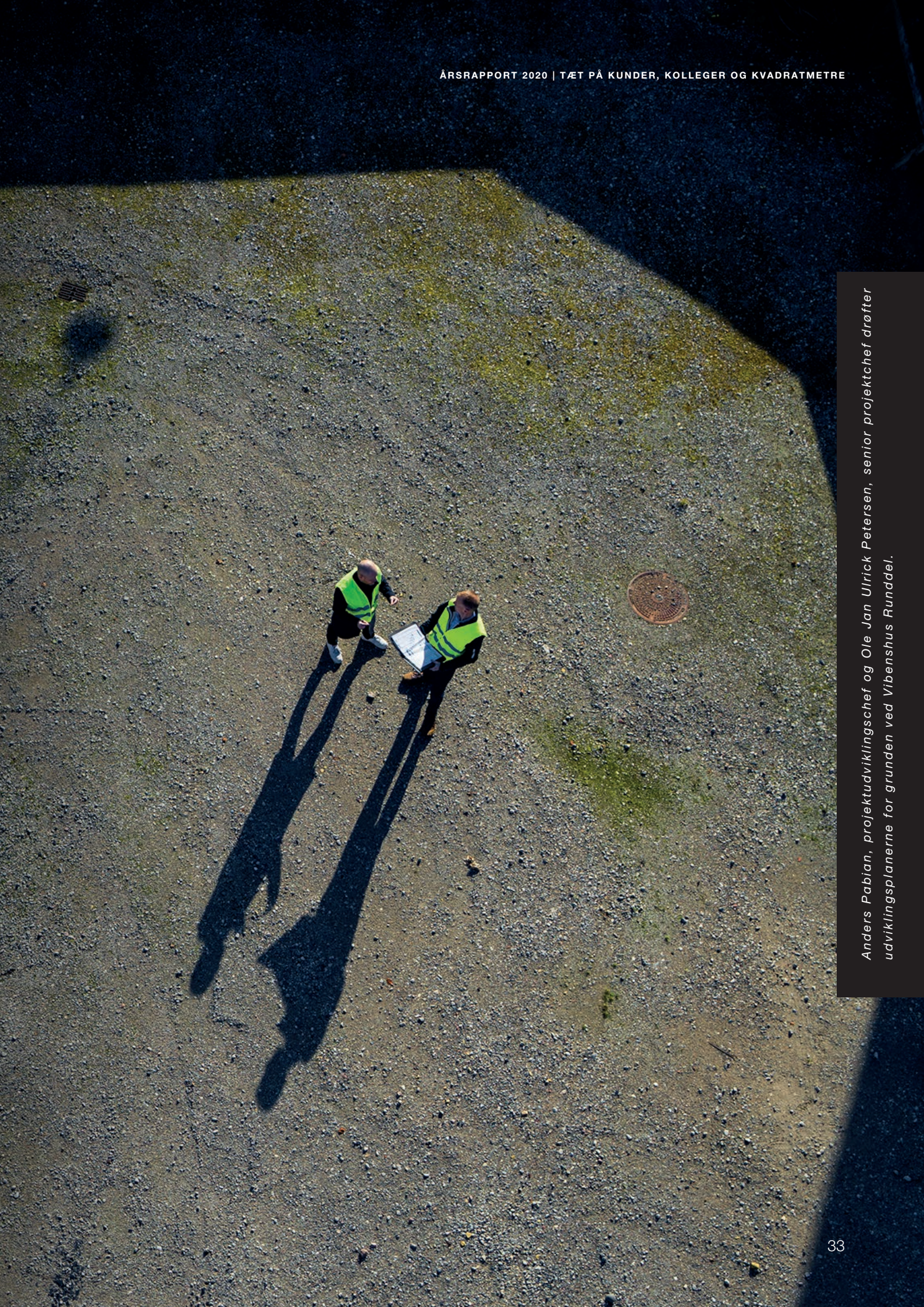
Resultatet er blevet en lokalplan med mange detaljer og krav til arkitekturen, en høj bebyggelsesprocent og hvor bæredygtighed er vægtet højt i det nye byggeri.

"Efter to års arbejde står vi med en lokalplan i hånden, som gør, at projektet kommer til at bidrage med høj værdi til området, fordi arkitekturen er vægtet højt i lokalplanen og i projektet.

fra udarbejdelse af lokalplan til gennemførelse af udbudsproces, entrepriseduførelse og ibrugtagning.

Samspil i projektorkesteret

Ole har været med fra projektets start, men det er ikke ham alene, der har spillet den første sats, som har resulteret i lokalplanen. Når sådan et udviklingsprojekt skal lykkes, kræver det, at hele ATP Ejendommens 'orkester' kommer i spil.



Anders Pabian, projektd udviklingschef og Ole Jan Ulrick Petersen, senior projektchef drøfter udviklingsplanerne for grunden ved Vibenshus Runddel.



”Projektet er et godt pejlemærke for ATP Ejendomes udviklingsprojekter. Som fremtidens projektudvikler er det vigtigt, at vi ikke bare er en kuponklipper (red. formuende person, der lever af renterne eller udbyttet af obligationer eller aktier), men at vi bruger os selv og vores personlighed. Projektet får merværdi, når vi bringer mange kompetencer i spil. For så giver 2 + 2 pludselig 5, og det er her, hvor vores inhouse projektudviklingsafdeling giver værdi”, siger Anders Pabian, der er projektudviklingschef i ATP Ejendomme. Hans ansvar er at sikre, at udviklingsprojektet bliver en god investering for alle danskerne med pension hos ATP.

Det er mange forskellige afdelinger, der sidder i orkestergraven, når et projekt som på Vibenshus Runddel-arealet skal spille. ATP Ejendomes team i Legal har hjulpet med servitutter og kontrakter, investeringsafdelingen har regnet på afkastet for projektet, kommunikationsteamet er begyndt på storytellingen og branding og Asset Management bidrager med input i forhold til markedet og har hjulpet med at flytte eksisterende kunder til andre lokationer, før den sidste ejendom bliver revet ned og nybyggeriet starter.

Grundtanken bag byggeriet giver en god proces

Ejendommen får et typisk arkitektonisk kendetegn for Ydre Østerbro, hvor bebyggelsen flere steder har afskårne frem for skarpe hjørner. Knap 9.000 m² fordelt på ni etager skal indrettes til erhverv, og ejendommen bliver med sin diamantform en smuk og markant bygning, der markerer indgangen til København.

”I projekter af denne størrelse er det meget værdifuldt at have en gennemgående person som Ole. Jeg er kommet lidt senere

ind i projektet, og Ole har hurtigt sat mig ind i sagerne. Vi bidrager alle med noget personlighed og erfaring i projektet. Derfor har jeg respekt for, hvor vi er nu, men der er også plads til at genbesøge beslutninger og se tingene fra en ny vinkel, da det er en dynamisk proces”, fortæller Anders.

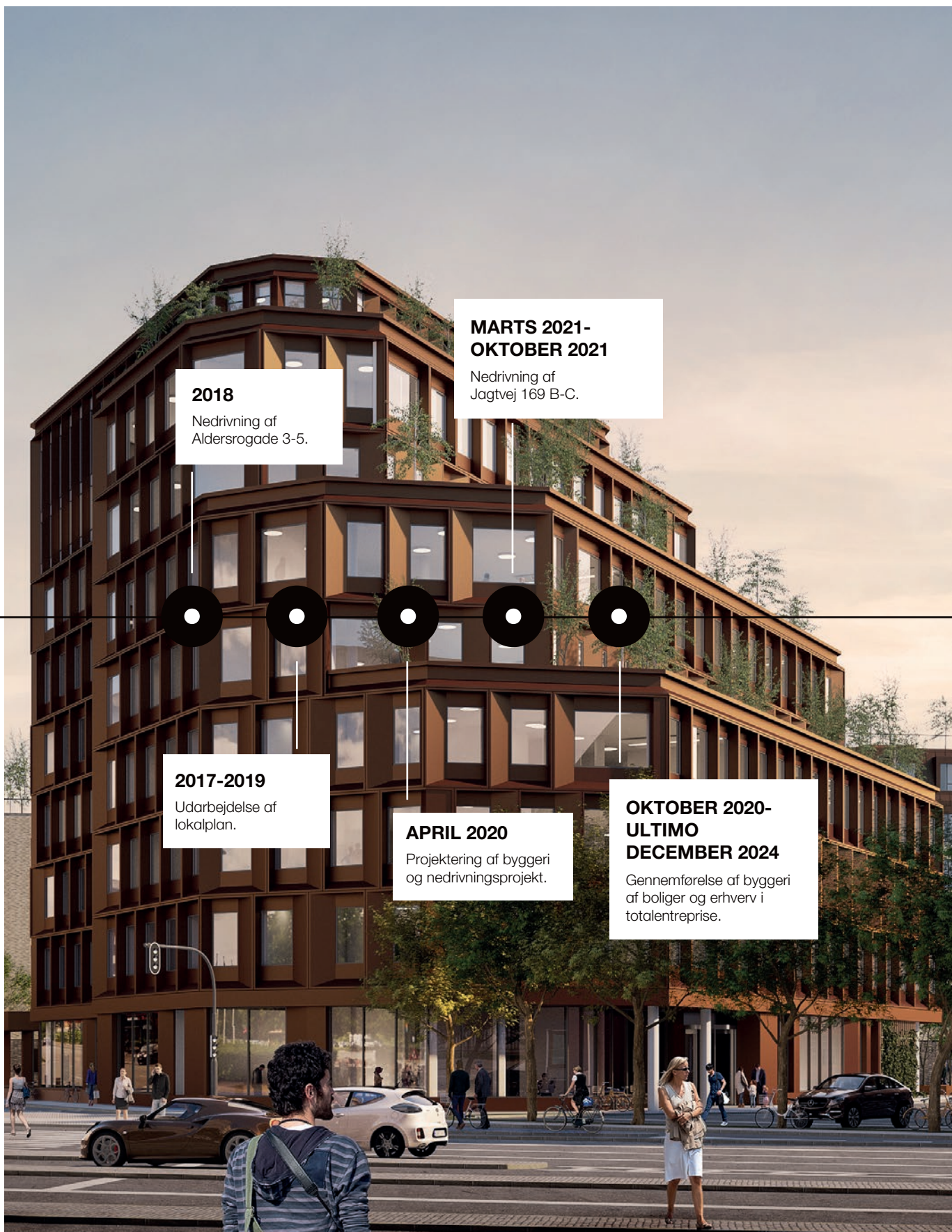
”I processen med udviklingen af grunden har vi snakket meget om, hvad denne ejendom særligt skal kendes for. Hvad er den mere end bare fire hvide vægge? Hvad vil jeg som bruger ønske mig af ejendommen? Derfor har vi hurtigt haft grundkonceptet på plads, hvilket har gjort det meget smidigt at onboarder nye folk i projektet. De er hurtigere blevet end del af holdet, fremfor blot leverandører af viden”, siger Ole.

Ejendommen på hjørnegrunden ved Vibenshus Runddel bliver fleksibel og fremtidsparat

Som ejendomsudvikler skal du kunne kigge i spåkuglen og forudse fremtidens behov – også selvom corona har skabt tåge i kuglen. Derfor opføres den kommende kontorejendom som et multibrugerhus, hvor fællesarealer og faciliteter kan ændres. Det fremtidssikrende aspekt ligger i det fleksible, så huset kan ændre sig i takt med brugernes behov.

”Vi skal være agile, og vi skal stille meget mere fleksible krav både i vores egne processer og i lokalplanerne. Derved kan en kontorejendom potentielt blive forvandlet til andre formål”, siger Ole afsluttende. ■

Tidslinje



2018

Nedrivning af Aldersrogade 3-5.

**MARTS 2021-
OKTOBER 2021**

Nedrivning af Jagtvej 169 B-C.

2017-2019

Udarbejdelse af lokalplan.

APRIL 2020

Projektering af byggeri og nedrivningsprojekt.

**OKTOBER 2020-
ULTIMO
DECEMBER 2024**

Gennemførelse af byggeri af boliger og erhverv i totalentreprise.

Digital løsning giver mere tid til kunderne

Når varmeanlægget er stået af, den nye medarbejder skal have et adgangskort, eller ventilationen driller, giver kunderne os besked via platformen DaluxFM. Herefter griber vores Servicecenter opgaven og viderebringer den til én af vores 18 ejendomsinspektører, som sørger for, at udfordringen bliver løst. DaluxFM har givet både driftscoordinatorer og ejendomsinspektører endnu mere tid til kunderne.

Lena, Sheila, Rie, Gitte og teamleder Julie udgør ATP Ejendomes Servicecenter, og for halvandet år siden blev deres arbejdsgang og opgaver forandret. Facility Management-plattformen DaluxFM blev introduceret til kunderne, Servicecenteret og ejendomsinspektørerne. Baggrunden for den nye organisering og arbejdsgang var at sikre, at alle laver det, de er bedst til, så håndteringen af kundernes udfordringer bliver så smidig som mulig.

"Ejendomsinspektørerne er praktisk anlagt og ansat til at håndtere opgaver ude på ejendommene. De sørger for, at ejendommene bliver driftet og vedligeholdt, så kunderne oplever, at det hele fungerer, som det skal. Driftscoordinatorerne er dygtige til

det administrative arbejde, og deres fornemmeste opgave er at servicere kunderne med deres udfordringer og gøre det nemt for ejendomsinspektørerne at udføre deres arbejde", fortæller Morten Stampe Hønnerup, der er sektionschef i Driftsafdelingen i ATP Ejendomme.

Løsning frigiver tid

Det kan virke modstridende, at en digital platform kan bidrage til visionen om at være tættere på kunderne. Men for ejendomsinspektørerne har løsningen betydet, at de har fået frigivet tid i hverdagen, som de i dag bruger mere effektivt på at servicere kunderne og ejendommene.



Morten Stampe Hønnerup, sektionschef.



Arne Madsen er ejendomsinspektør i ATP Ejendomme. Med DaluxFM får han færre forstyrrelser og mere tid til kunderne.

"Tidligere var vores ejendomsinspektører udfordret af, at de dagligt fik mange opkald om diverse udfordringer på ejendommene. Det betød, at de ofte måtte slippe det, de var i færd med for at tage sig af det indkomne opkald, hvilket gjorde det svært for dem at planlægge og strukturere dagen og sikre sig, at de også fik klaret de planlagte vedligeholdelsesopgaver", siger Morten. Med DaluxFM fik ATP Ejendomme nedbragt de mange opkald, ligesom kunderne fik hurtigere svar på deres henvendelser. Opgaverne indtastes i DaluxFM direkte af kunden, hvorefter Servicecenteret svarer kunderne med det samme og kan afgøre, hvordan problemet håndteres bedst muligt.

Fremtidens service er lig med nærvær

Bag skærmene og klar ved telefonerne sidder Lena, Rie, Sheila, Gitte og Julie. De håndterer de indmeldte opgaver og orienterer kunderne om opgavens fremdrift og deadline.

"Det er ikke kun kunderne, der kontakter os. Servicecenteret ringer også ud til kunderne, og sikrer sig, at sagen er godt afsluttet,

og hører, hvordan det ellers går i ejendommen. Den opmærksomhed er mange af vores kunder rigtig glade for", siger Morten.

Digitalisering betyder ikke rationalisering for ATP Ejendomme, men en mere effektiv dag for alle, så tiden bliver brugt bedst muligt til gavn for kunderne.

"Servicecenteret er en hjælp for både kunderne og ejendomsinspektørerne, som har tid til at mødes, lytte til dem og rapportere tilbage om deres behov. Nærvær og synlighed bliver værdsat og er et afgørende succesparameter. Vi skal være tæt på kunderne, og det kommer vi via vores ejendomsinspektører, der møder kunden face-to-face ude på ejendommene. Vi skal have fokus på, hvordan vi servicerer kunderne fra Servicecenteret, og kollegerne i Asset Management har også en meget central rolle, da de også er i løbende tæt dialog med kunderne om deres behov og ønsker. Ejendommene skal ikke bare være funktionsdygtige. Det er i lige så høj grad, hvis ikke endnu vigtigere, kunderne og deres behov og ønsker, som vi skal i dialog om og levere på", afslutter Morten. ■

Pier47 skaber nye samarbejdsrelationer for Danmarks Nationalbank

Den 20. juni 2019 blev kontrakten underskrevet, og knap 15 måneder senere kunne de godt og vel 500 medarbejdere i Danmarks Nationalbank sætte retning mod 'Pier47' på Langelinie Allé 47 i København. Her har de nemlig adresse de kommende fire-fem år eller mere, mens deres velkendte hovedsæde i Havnegade gennemgår en restaurering og renovering fra top til tå.

En weekend i september. Så lang tid tog det at flytte Danmarks Nationalbank fra en adresse til en anden – eller i hvert fald inventaret. For forberedelserne til en flytning i den størrelsesorden startede mange måneder forinden. Det er nemlig ikke bare sådan lige at genhuse en så særlig størrelse som Danmarks Nationalbank.

"Det har været en lang proces at finde en ejendom, der matchede vores krav og forretning. Ikke blot skulle ejendommen kunne rumme alle medarbejdere under ét tag, der skulle også være nem adgang til offentlig transport og parkering, lejen skulle være på markedsniveau og vigtigst af alt skulle ejendommen leve op til vores sikkerhedsmæssige krav og niveau af adgangskontrol. Med de krav i hånden kunne vi gå i gang med at undersøge markedet, og her faldt valget til sidst på Langelinie Allé 47," fortæller driftsdirektør i Danmarks Nationalbank, Lone Mortensen.

For Danmarks Nationalbank er det primært sikkerheden, der er helt essentiel, og her var Pier47, som ejendommen også kaldes, en noget anden størrelse at sikre end hovedsædet i Havnegade. "Ejendommen ligger i gadeplan med meget indkig i form af de mange vinduer, og er derfor noget anderledes end Havnegade, som er meget hermetisk lukket. Med relativt få justeringer har vi dog højet sikkerheden, så det fungerer efter hensigten – blandt andet i form af et nyetableret receptionsområde", fortæller Ken Steenbuch, der er Program Manager i Danmarks Nationalbank.

Den åbne arkitektur bidrager til nye samarbejdsrelationer

Den midlertidige flytning skyldes en restaurering og renovering af bankens hovedsæde i Havnegade i indre København. De kommende fire år vil ejendommen blive restaureret og renoveret

DANMARKS NATIONALBANK



til tidssvarende standarder, men, i det omfang det er muligt, også en indretning der understøtter bankens ønske om lettere kommunikation, større synlighed og samarbejde på tværs. Hovedsædet i Havnegade er fredet, og derfor skal restaureringen og renoveringen ske i et tæt samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen, som skal godkende alt for at sikre, at bankens udtryk og fredningsværdierne bliver bevaret.

”Langelinie Allé 47 understøtter vores ønske om en stærkere sammenhængskraft og nye samarbejdsrelationer internt. Åbenheden i arkitekturen og de tværgående trapper mellem etagerne giver mulighed for, at vi kan jonglere anderledes med samarbejdsrelationerne og dele viden på en anden måde, end vi kunne i Havnegade, der primært er indrettet med cellekontorer”, siger Lone Mortensen, og Ken Steenbuch supplerer: ”Planen er, at vi skal tage nogle læringer med fra Langelinie Allé og implementere det, som er muligt, i vores indretning af Havnegade. I den forstand giver vores midlertidige flytning også en direkte mulighed for at prøve nogle ting af, som vi kan tage med videre”, forklarer han.

Og med en netop overstået flytning skulle man tro, at Pier47’s højloftede atrium og åbne planløsninger summede af liv fra de mange medarbejdere, men det har coronavirus og hjemsendelse sat en stopper for – i hvert fald i en periode.

”Vi har endnu ikke haft mulighed for at være herude som samlet organisation. Jeg havde lige et par enkelte dage, før vi blev hjemsendt, og der bemærkede jeg, at jeg så kolleger flere gange på en dag, som jeg normalt kun ser måske en gang om ugen. På den måde er

ejendommens åbenhed og den visuelle adgang til hinanden med til, at vi i højere grad oplever os som en samlet organisation”, fortæller Lone Mortensen.

Tæt dialog giver en stærk samarbejdsrelation

For Tine Cederholm Bemberg, chef for Asset Management i ATP Ejendomme, er Danmarks Nationalbank en spændende kunde at få lov til at huse.

”Vi er bestemt stolte over at have fået Danmarks Nationalbank som kunde, og er glade for, at de kunne se sig selv ind i Pier47. Med de justeringer, vi har foretaget før indflytningen, har vi formået at finde en fin balance mellem at tilpasse rammerne til deres brug og forretning, mens vi samtidig har bevaret de arkitektoniske tanker, som ejendommen er født med”, siger hun.

I ATP Ejendomme fungerer Asset Management-funktionen som den røde tråd, der følger kunden gennem hele processen, fra den første spæde interessetilkendegivelse og drøftelser af samarbejdets form og indhold, til den løbende dialog om driften af ejendommen. Her handler det altid om at være tæt på, hvilket også har været tilfældet i samarbejdet med Danmarks Nationalbank.

”Vi har gennem hele forløbet haft en tæt dialog, og niveauet af dialog fortsætter vi med, så vi bibeholder det tætte samarbejde – også efter at byggesagerne nu er afsluttet, og de har fundet sig til rette i ejendommen,” afslutter Tine Cederholm Bemberg. ■



Lone Mortensen, driftsdirektør og Ken Steenbuch, Program Manager.



Martine Prince, Head of Legal (tv) og Lene Mejer, teamleder (th) kigger tilbage på et usædvanligt år.

2020 har været business – bare ikke as usual

En helt ny situation ramte os i foråret – og forandrede hverdagen for os alle. For Lene Mejer og Martine Prince har det betydet nye arbejdsgange, øget fokus på videndeling og et styrket samarbejde hele vejen rundt for at hjælpe os selv og vores kunder godt igennem.

Samtalen med Lene og Martine foregår over Teams. Havde året heddet 2019, havde vi siddet ansigt til ansigt i et mødelokale, men nu sidder vi bag hver vores skærm med hvert vores webcam tændt på hver vores adresse. Det er vi blevet gode til. Altså det med de virtuelle møder. For dem har 2020 budt på flere af end de fysiske.

Corona ramte Danmark i foråret og forandrede hverdagen nærmest fra den ene dag til den anden. Pludselig var ord som

afstand, isolation og hjemmearbejde en realitet, men selvom dagligdagen og arbejdsgangene så anderledes ud, forblev indsatsen uændret.

”Til trods for at ingen af os har været mødt med en lignende situation før, var det imponerende at opleve, hvordan alle har været opsatte på at fortsætte som sædvanligt under usædvanlige forhold”, forklarer Martine, Head of Legal i ATP Ejendomme. Lene, der er teamleder for ATP Ejendommens administratorer,

nikker genkendende fra sin side af skærmen. Selvom samarbejdet mellem de to teams under sædvanlige forhold er tæt, har behovet for sparring og videndeling den seneste tid været endnu mere udtalt.

”Arbejdsfællesskabet er blevet styrket på nogle nye områder, fordi det har krævet andre arbejdsgange for at kunne navigere i den nye situation og med de udfordringer, vi har stået overfor. Der har været helt nye forhold, der har gjort sig gældende i stort set alle vores ejendomme, og det har øget behovet for samarbejde hele vejen rundt”, fortæller Lene.

Hvis vi behandler alle ens, behandler vi dem forskelligt

For både Martine og Lene er det særligt de udfordringer, som kunderne har stået med, der har domineret den seneste tid. Her har flere af porteføljens brancher været ramt – blandt andet shoppingcentrene, der i en periode lå tomme hen, ligesom restaurations- og hotelbranchen har mærket de lave kundetal.

”Mange af vores kunder har mistet deres indtægtsgrundlag fra den ene dag til den anden, og indtil de vidste, om de var

berettiget til at modtage hjælpepakker, har mange af dem i en periode haft behov for at indgå særlige aftaler i forhold til deres husleje”, fortæller Lene, og Martine supplerer: ”På den ene side har vi et ansvar over for vores kunder, som vi har ønsket at bistå i krisen, og på den anden side har vi, som en del af ATP-familien, en helt særlig forpligtigelse til at forvalte pengene på bedst mulig vis. At prioritere de to hensyn har været balancens kunst.”

Med udgangspunkt i blandt andet lovgrundlag og bestemmelser har udarbejdelsen af en fast strategi bidraget til at definere hjælpen til kunderne i den usædvanlige situation, de stod i. Men dog kun til dels, for med forskellige kunder kommer forskellige behov.

”Hvis vi behandler alle ens, behandler vi dem forskelligt. Så selvom vi har haft en klar strategi, der har sat retningen, har vi taget højde for den enkelte kundes særlige situation for at imødekomme deres behov. Det bekræfter værdien i, at vi kender vores kunder og de forhold, der gør sig gældende for deres forretninger”, siger Martine.

Vi runder samtalen af og afslutter alle tre kaldet med et vink, inden vi trykker på den røde knap og forlader det virtuelle møderum. ■



Mangeårig relation fremmer det gode samarbejde på Telegade 2 i Taastrup

Gensidig tillid og respekt er nøgleord i Jan Joensen og Klaus Jørgensens stærke samarbejdsrelation, som de over de seneste godt og vel otte år har opbygget. Som ejendomsinspektør hos ATP Ejendomme sørger Klaus for at håndtere de opgaver, der relaterer sig til ejendommen, så Jan og hans 1.199 kolleger hos DSB kan fokusere på de organisatoriske aktiviteter.

Det er nok i overkanten at sige, at Telegade 2 i Taastrup kan betragtes som Klaus Jørgensens andet hjem, men han kender uden tvivl ejendommen lige så godt som hjørnerne i privatboligen. Siden 2013 har han været ejendomsinspektør på ejendommen, og han har øje for hver en mursten og hver en teknisk installation i den godt og vel 28.000 m² store, gule murstensejendom.

"Jeg kender ejendommen til punkt og prikke. Opstår der en udfordring, som jeg skal tage mig af, ved jeg altid præcis, hvor jeg skal gå hen", siger Klaus.



Ejendommen på Telegade 2 er beliggende i området Den gule by i Taastrup og huser til dagligt DSB. Det har den gjort siden 2013, hvor alle 1.200 medarbejdere blev samlet under ét og samme tag på en oplagt placering nogle få hundrede meter fra togstationen.

"Vi var tidligere opdelt på mange forskellige lokationer, men ved at samle os alle i Telegade, fik vi skabt nogle interne synergier, ligesom vi blandt andet nu kun har brug for én kantine og én reception", fortæller Jan Joensen, der er udlejningschef hos DSB.

Et værdifuldt samarbejde

Klaus' og Jans relation går mange år tilbage. De har begge været med fra dengang, hvor DSB valgte at flytte til Telegade. Gennem årene har de fået opbygget et stærkt og tillidsfuldt samarbejde.

"For os er det meget værdifuldt at have én som Klaus, som har fulgt med hele vejen, og dermed har et indgående kendskab til både vores virksomhed og ejendommen. For mig er det den største værdi i samarbejdet. Jeg ved, at jeg kan tage telefonen og ringe til Klaus om en given opgave, og så bliver der taget hånd om det", fortæller Jan.

Den mangeårige relation, som Klaus har haft med Jan og DSB, gør det også nemmere for ham at varetage sin rolle som ejendomsinspektør og løse de opgaver, der opstår på matriklen.

"For mig betyder det meget, at jeg for eksempel ikke hele tiden får nye kontaktpersoner. Vi taler samme sprog og ved, hvor hinanden står i forhold til de forskellige opgaver, der skal løses, og det gør, at hverdagen glider meget nemmere", fortæller Klaus, og Jan tilføjer: "Gensidig tillid og respekt i forhold til at opgaverne bliver løst, som de opstår, vil jeg sige er nøgleordene i vores samarbejde." Klaus nikker genkendende. ■



Jan Joensen, udlejningschef (tv) og Klaus Jørgensen, ejendomsinspektør (th) i
receptionsområdet hos DSB på Telegade 2 i Taastrup.



Tættere på kunderne med data

I økonomisystemet Unik Bolig 4 ligger data i snorlige og næsten endeløse rækker. Helt tilbage fra 1995 er der tal og data på alle ATP Ejendommers mange ejendomme. De tal og den kæmpemæssige mængde data har Økonomiafdelingen nu sat strøm til, så det bliver til information, der giver indsigt. Indsigt til hurtigere at træffe de rigtige beslutninger, som blandt andet bringer ATP Ejendomme tættere på kunderne.



Michael Mose Midtgaard tiltrådte som chef for Risk & Valuation i ATP Ejendomme i februar. Kun få måneder senere igangsatte han en forandringsproces, og slettede "plejer" fra afdelingens ordforråd. For der var brug for at gøre tingene anderledes.

Derfor blev medarbejderne i første omgang oplært i at trække data fra ATP Ejendommens egne systemer, lægge det ind i forudbestemte koder, få det visualiseret og derved gjort søgbart og tilgængeligt for resten af organisationen. Det har været en øjenåbner, og bidraget med aha-oplevelser til andre afdelinger i organisationen.

"Der er så meget viden i den data, som vi nærmest ikke en gang har opdaget endnu. Det er viden, som gør, at vi kan træffe endnu bedre beslutninger. I data ligger der også en forståelse af og en historik i, hvordan vi tidligere har ageret i forskellige situationer. Det kan vi lære af til fremtiden", fortæller Claes Dyrby Nielsen, der er Senior Financial Business Partner i ATP Ejendomme og en vigtig spiller i den igangværende forandring.

Data kan spå om fremtiden

På nuværende tidspunkt er det kun ATP Ejendomes egen data, der er blevet hevet ud, gjort klar, lagt til rette og visualiseret.

"Vi har så meget data, at vi kan se, hvordan lejekontrakterne udvikler sig i forhold til arealer og varighed. De data er vi begyndt at bygge os igennem for at kunne analysere, hvordan porteføljen og kunderne kommer til at udvikle sig", siger Peter Sichelkow Meincke, der er Financial Business Partner i ATP Ejendomme, og ligesom Claes Dyrby Nielsen, en vigtig spiller på holdet, der arbejder med forandringer.

Det næste skridt på rejsen mod at blive en stadig mere proaktiv ejendomsejer er at kombinere eksterne og egne data.

"Når vi begynder at trække andres data fra eksterne databaser og kombinere den med vores eget datamateriale, kan vi i endnu højere grad hjælpe vores kunder. Vi kan være proaktive og forudse deres behov", siger Michael Mose Midtgaard, chef for Risk & Valuation i ATP Ejendomme.

Beslutninger skal træffes med data i ryggen

Det mærkes tydeligt, hvad forandringen har sat i gang. Peter, Claes og Michael er enige om, at mulighederne for at kombinere data er næsten uudtømmelige, og iveren efter at få tal fra Danmarks Statistik, Virk.dk, EjendomDanmark, men også mange mere utraditionelle datakilder, er stor hos dem alle tre og resten af kollegerne i afdelingen.

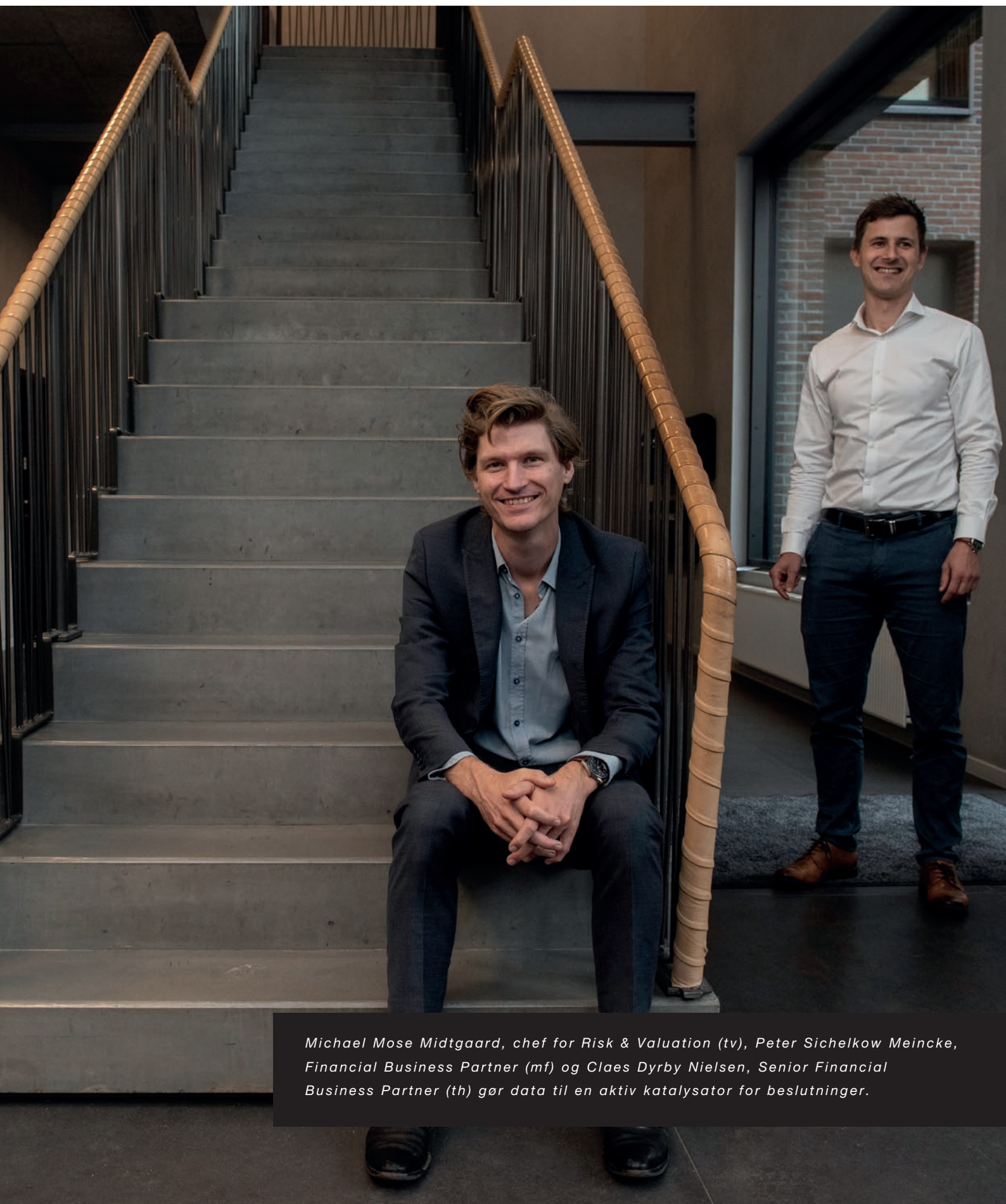
"Det er med data i ryggen, at vi træffer de begavede og smarte beslutninger. Mavefornemmelsen er god, men data er bedre til at risikominimere. For at kunne træffe beslutninger om vores portefølje ordentligt og med åbne øjne, er det nødvendigt at have indsigt i data. Når vi analyserer vores egne data og krydser dem med eksterne datasæt, kan vi se sammenhænge og trends, og sammen med kunderne træffe bedre beslutninger. På den måde bliver du en ansvarlig ejendomsejer", siger Michael.

De rapporter, som på nuværende tidspunkt er udviklet, har allerede givet kollegerne ny indsigt og nye måder at arbejde og tænke på.

"Jeg synes, de måder at tænke og arbejde på er til det bedre", siger Michael og fortsætter: "Når folk begynder at tænke og arbejde på nye måder, kan jeg næsten ikke være i mig selv. Der er et kæmpestort potentiale i det arbejde, vi har igangsat. Drømmescenariet er, at vi på et tidspunkt afinstallerer Excel og afskaffer manuelle data. Ambitionen er, at vi skal være fem procent skarpere end vores konkurrenter i alt vi gør. Uanset om vi taler processer, datahåndtering eller kundedialog. Vi arbejder benhårdt på at realisere drømmen."

"At det netop er ATP, vi gør det for, er ekstra tilfredsstillende. Det er vores allesamens pensionskasse. Når vi gør en forskel og udvikler et mere effektivt værktøj, er det os alle, der får glæde af det i sidste ende", afslutter Peter. ■





Michael Mose Midtgaard, chef for Risk & Valuation (tv), Peter Sichelkow Meincke, Financial Business Partner (mf) og Claes Dyrby Nielsen, Senior Financial Business Partner (th) gør data til en aktiv katalysator for beslutninger.



Dagligvarebutikkerne har været lysende stjerner i en mørk tid

Coronakrisen har udfordret mange brancher og virksomheder, heriblandt flere af ATP Ejendommens kunder. Hotellernes vinduer har været mørke, storcentrene har i perioder ligget øde hen, og mange andre erhverv har været og er fortsat meget påvirkede af pandemiens konsekvenser. Men en del af porteføljen har ikke mærket krisen. Nærmest tværtimod. Det er blandt andet de 32 dagligvarebutikker, som ATP Ejendomme ejer.

Coronanedlukningen i foråret 2020 fik hverdagens superhelte frem i spotlyset. De kørte ikke i specialfremstillede biler eller iklædte sig heldragter med tilsatte overnaturlige kræfter. Nogle af heltene bar hvide uniformer og passede de syge og ældre. Deres superkraft var omsorg. Andre var bevæbnet med nærvær og gode lege, og skabte med deres pædagogiske evner en god dag for børn i nødpasning. Og hos lærerne blev Zoom og Teams deres superkraft. Der var også de helte, der blev en del af vores hverdag, når vi med afsprittede hænder fik købt ind til hele ugen. Kassemedarbejderne mødte os med store smil, og butikkerne sørgede for at holde åbent under hele nedlukningen, så ingen af os behøvede at hamstre. Og så har de været medvirkende til, at ATP Ejendommens portefølje af dagligvarebutikker har klaret sig godt igennem 2020.

”Dagligvarebutikkerne går mod strømmen i forhold til resten af retailbranchen. De er ikke så konjunkturafhængige, og en krise

som corona har ikke påvirket butikkernes omsætning. Selvom de onlinebaserede supermarkeder vinder frem, så tror vi på, at der er en fremtid for de fysiske butikker. Vi vil gerne som forbrugere kunne mærke på avocadoen og selv finde de bedste tomater. Derfor arbejder alle kæderne på at udvide deres butiksnet”, siger Ronny Hviid, investeringschef i ATP Ejendomme med ansvaret for at investere i dagligvarebutikker i Danmark.

Ronny har siden 2016 investeret i dagligvarebutikker, og lige nu består porteføljen af 32 butikker fordelt på 31 ejendomme.

Det er godt købmandskab at eje en dagligvarebutik

Dagligvarebutikkerne er en god forretning for ATP Ejendomme, da de giver et afkast på cirka seks procent om året til glæde for alle ATP's pensionsmedlemmer. Derudover erhverves dag-



Ronny Hviid, investeringschef i ATP Ejendomme og Frederik Liltorp fra REMA 1000 på Nordre Fasanvej 176 på Frederiksberg.

ligvarebutikker typisk med en uopsigelig lejekontrakt på ca. 15 år. Netop den langsigtede relation er værdiskabende for både ATP Ejendomme og den specifikke dagligvarekæde.

"Vi har et godt samarbejde med Ronny og resten af holdet, da ATP Ejendomme er en professionel udlejer med fagligt kendskab til ejendomsdrift", fortæller Jørgen Modvig, der er teknik- og indretningschef i REMA 1000 Danmark A/S, og som til daglig har ansvaret for de fysiske forhold omkring de 397 REMA 1000-butikker i Danmark.

"Jeg har respekt for, at ATP Ejendomme passer deres ejendomme; de laver en gennemgang på dem og følger de vedligeholdelsesplaner, der er på ejendommen. Derudover sætter jeg pris på, at der er nogen i den anden ende af røret, når jeg ringer. Ronny og resten af holdet i ATP Ejendomme har forstand på ejendommene, og ved, hvad de snakker om. Det er min oplevelse, at ATP Ejendomme passer godt på butikkerne, og har musklerne og baglandet til at kigge på udvidelser og renoveringer, og det er vigtigt for os som butikskæde", siger Jørgen.

Tilgængelighed er dagligvarebutikkens havkig

Dagligvarebutikker behøver ikke sortglaserede tegl, idylliske omgivelser eller sydvendt terrasse. Her tæller sort asfalt med parkeringsafmærkninger, god infrastruktur, kundegrundlag og 1.200 m² til butik og lager i salgsannoncen.

"Jeg finder de bedste butikker til vores portefølje ved at undersøge infrastruktur, parkering, kundegrundlag, trafikale forhold og lokalplaner. Men fremfor alt kigger jeg på tilgængelighed. Det skal være nemt at handle. Derudover har jeg et godt netværk i kæderne, som peger mig i retning af nye butikker, der er værd at investere i", fortæller Ronny.

Ronny og Rema 1000's udviklingsafdeling er derfor i løbende dialog om nye butikker eller muligheder for at udvide og dermed forlænge uopsigeligheden i lejekontrakten. For den lange kontrakt er nøglen til det gode stabile afkast. En dagligvarebutik er langt mere låst i sin anvendelse end kontor- og bolig ejendomme. Derfor er lange uopsigelige lejekontrakter en afgørende faktor for, at porteføljen af dagligvarebutikker er værdiskabende.

"Jeg tager mindst én gang om året på besøg hos købmændene, hvor jeg på baggrund af en god snak får masser af brugbar information om for eksempel omsætning, konkurrenter og fremtidsplaner. Den viden er vigtig, så jeg kan være en proaktiv ejendommejer i forhold til vedligehold, udvidelse, planer og drømme", siger Ronny.

"Fremtidens forbrugere har mange krav til deres dagligvarebutik: Kvalitet, ærlighed, troværdighed, medmenneskelighed, miljø, bæredygtighed, minimalt madspild – og handling bag ordene. I forhold til de parametre er både REMA 1000 og ATP Ejendomme fremtidssikret", siger Jørgen afsluttende. ■





Regnskabstal

Vi præsenterer regnskabet for 2020, herunder påtegninger, resultatopgørelse, balance, egenkapital og noter.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 26. januar 2021

Direktion

Martin Vang Hansen
direktør

Bestyrelse

Bo Foged
bestyrelsesformand

Martin Dollaris Præstegaard
bestyrelsesmedlem

Mikkel Svenstrup
bestyrelsesmedlem

Kim Jannick Kehlet Johansen
bestyrelsesmedlem

Jørgen Høholt
bestyrelsesmedlem

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020, 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 2020 samt at resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020 er 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 regnskabsaflæggelsesprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige 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 26. januar 2021

Christoffer Max Jensen
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 2020, 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 2020 samt at resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2020 er 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere Selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Selskabets interne kontrol
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl 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 26. januar 2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE 16613

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE 19708

Resultatopgørelse

Note		2020	Mio. kr. 2019
2	Lejeindtægter	929	892
	Udgifter vedrørende lejemål	-138	-160
	Avance ved salg af investeringsejendomme	-1	45
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.223	128
	Resultat af ejendomme	2.013	905
	Indtægter ved administration	60	61
4	Administrationsomkostninger	-118	-102
	Resultat før finansielle poster mv.	1.955	863
5	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	202	18
5	Finansielle indtægter	1	1
5	Finansielle omkostninger	-2	-2
	Resultat før skat	2.156	880
	Skat	0	0
6	Årets resultat	2.156	880

Balance pr. 31 december

Note		2020	Mio. kr. 2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
3	Immaterielle anlægsaktiver	4	1
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	4	1
	Materielle anlægsaktiver		
3	Driftsmidler	4	4
3	Investeringssejendomme	18.442	16.590
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.446	16.594
	Finansielle anlægsaktiver		
7, 13, 14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	409	207
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	683	598
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.092	805
	Anlægsaktiver i alt	19.542	17.400
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
8	Andre tilgodehavender	56	47
	Tilgodehavender i alt	56	47
	Likvide beholdninger	46	130
	Omsætningsaktiver i alt	102	177
	AKTIVER I ALT	19.644	17.577

Balance pr. 31 december

Note		2020	Mio. kr. 2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.296	2.296
	Overført overskud	14.060	13.904
	Foreslået udbytte	2.000	-
	Egenkapital i alt	18.356	16.200
	Hensatte forpligtelser		
9	Hensættelse til udskudt skat	69	69
	Hensatte forpligtelser i alt	69	69
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Deposita	168	162
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	-	1.055
	Langfristet gæld i alt	168	1.217
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	930	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9	39
	Anden gæld	71	42
12	Periodeafgrænsningsposter	41	10
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.051	91
	Gældsforpligtelser i alt	1.219	1.308
	PASSIVER I ALT	19.644	17.577
1	Anvendt regnskabspraksis		
13	Kategorier af finansielle instrumenter		
14	Oplysning om dagsværdi		
15	Finansielle risici		
16	Eventualforpligtelser m.v.		
17	Nærtstående parter		
18	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.296	13.904		16.200
Årets resultat		156	2.000	2.156
Egenkapital 31. december 2020	2.296	14.060	2.000	18.356

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.296	13.024		15.320
Årets resultat		880		880
Egenkapital 31. december 2019	2.296	13.904	-	16.200

Aktiekapitalen består af 2.296.020 aktier à 10 t. kr.

Bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år

I 2017 blev aktiekapitalen forhøjet med 4.500 aktier med en nominal værdi af nominal 45.000.000 kr. ved apportindsud af 39 ejendomme.

I 2017 blev aktiekapitalen yderligere forhøjet med 20 aktier med en nominal værdi af 20.000 kr. i forbindelse med fusionen mellem ATP Ejendomme A/S, Ejendomsselskabet Vangede A/S og Borups Alle A/S, med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Der har ikke været yderligere bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2020 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 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse samt koncernregnskab, da Selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen og koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

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 og som følge af afrunding til mio. kr., kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2019.

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 eksklusiv 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 også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

Udgifter vedrørende lejemål

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

Indtægter ved administration

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Selskabet, samt udgifter vedrørende salg af forvalter- og ejendomsinspektørydelser.

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 indeholder renteindtægter og -udgifter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 2020 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.....2-5 år

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder med mere, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen

blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Selskabet har domicil i en ejendom, der primært anvendes til ekstern udlejning. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi efter samme principper som Selskabets øvrige ejendomme.

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

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

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-udstyr2-5 år

Øvrige driftsmidler og inventar3-6 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen iht. IFRS9.

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringsselskab, og har derfor valgt muligheden i IAS27 for at indregne investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS9.

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

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 og periodeafgrænsningsposter

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, samt anden gæld omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt omkostninger afholdt i regnskabsåret, men som endnu ikke er betalt.

Skat

Udskudte skatteforpligtelser indregnet i balancen vedrører udskudt skat på investeringsejendommen 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.

Noter

Mio. kr.

Noter	2020	2019
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme som ligger i Danmark.		
3 Immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	12	11
Årets tilgang	3	1
Anskaffelsessum pr. 31. december	15	12
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-11	-11
Årets afskrivninger	-0	-0
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-11	-11
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4	1
Afskrives over 3 år		
Materielle anlægsaktiver		
Driftsmidler		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	8	7
Årets tilgang	2	3
Årets afgang	-3	-2
Anskaffelsessum pr. 31. december	7	8
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-4	-4
Årets afskrivninger	-2	-2
Årets afgang	2	1
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-4	-4
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4	4

Afskrives over 6 år

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

Noter

	2020	Mio. kr. 2019
3 fortsat		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	15.395	14.828
Årets tilgang	689	747
Årets afgang	-49	-180
Anskaffelsessum pr. 31. december	16.035	15.395
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	1.400	1.317
Årets opskrivninger	1.654	237
Tilbageførte opskrivninger som følge af salg	-13	
Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	-353	-153
Opskrivninger pr. 31. december	2.688	1.400
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1. januar	-205	-322
Årets nedskrivninger	-254	-160
Tilbageførte nedskrivninger som følge af salg	3	72
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	175	204
Nedskrivninger pr. 31. december	-281	-205
Værdiregulering pr. 31. december	2.407	1.195
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	18.442	16.590
Materielle anlægsaktiver i alt	18.446	16.594

Noter

3 fortsat

Porteføljen fordeler sig på følgende segmenter:

	Antal	Pct. af antal	Markedsværdi, mio. kr.	Pct. af samlet markedsværdi
Hotel	1	1 pct.	635	3 pct.
Kontor	45	52 pct.	13.734	74 pct.
Detail	37	43 pct.	2.933	16 pct.
Udviklingsprojekter	3	3 pct.	1.140	6 pct.
Hovedtotal	86	100 pct.	18.442	100 pct.

Ved fastsættelsen af værdierne eksklusiv udviklingsprojekter er der anvendt nedenstående overordnede afkastkrav for hvert segment:

Segment	Antal	Antal m ²	Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	Laveste afkastprocent
Hotel	1	38.502	5,00 pct.	5,00 pct.
Kontor	45	534.030	4,40 pct.	3,75 pct.
Detail	37	115.051	5,34 pct.	4,25 pct.
Hovedtotal	83	687.583	4,58 pct.	3,75 pct.

Ændringer i afkastkravet påvirker, som det væsentligste værdien af investeringsejendommene. Nedenfor er følsomhedsoplysninger fordelt på hvert segment angivet:

Segment	Markedsværdi, mio. kr.	Følsomhed ved ændring på 25 bp, mio. kr.	Markedsværdi pr. m ²
Hotel	635	30	16.491
Kontor	13.734	738	25.717
Detail	2.933	131	25.497
Hele porteføljen eksklusive udviklingsejendomme	17.302	895	25.164

I 2019 udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav for kontor-segmentet 4,79 pct.

En forøgelse af afkastkravet for kontor-segmentet med i gennemsnit på 0,25 ppt. ville ændre den samlede markedsværdi med 613 mio. kr.

I 2019 udgjorde det vægtede gennemsnitlige afkastkrav for detail-segmentet 5,18 pct.

En forøgelse af afkastkravet for detail-segmentet med i gennemsnit på 0,25 ppt. (25 bp) ville ændre den samlede markedsværdi med 134 mio. kr.

Noter

	2020	2019
		Mio. kr.
4 Administrationsomkostninger		
Posten indeholder personaleomkostninger, der sammensætter sig således:		
Lønninger og vederlag	78	64
Pensionsbidrag	13	10
Udgifter til social sikring	1	1
I alt	92	75
Gennemsnitligt antal medarbejdere	110	94
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	0,1	0,1
Honorar for skatterådgivning	0,5	0,1
Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag, men er aflønnet af moder-selskabet ATP. ATP Ejendomme A/S betaler et management fee herfor. Det samlede management fee samt vederlag til direktionen udgør 4,9 mio. kr. (2019: 4,5 mio. kr.)		
5 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	202	18
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1	0
Finansielle indtægter	0	1
Finansielle indtægter i alt	1	1
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	-1	-1
Finansielle omkostninger	-1	-1
Finansielle omkostninger i alt	-2	-2
6 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	2.000	0
Overført overskud	156	880
Fordelt resultat i alt	2.156	880

Noter

Mio. kr.

	2020	2019
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	199	135
Årets tilgang	0	64
Anskaffelsessum pr. 31. december	199	199
Regulering pr. 1. januar	8	-10
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	202	18
Regulering pr. 31. december	210	8
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	409	207

Selskabets navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Seniorbolig K/S	København	100 pct.	224	43
Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S	København	100 pct.	185	159
Nesa Allé nr. 1 P/S	København	100 pct.	0	0
Nesa Allé nr. 1 Komplementar ApS	København	100 pct.	0	0

8 Andre tilgodehavender

Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender

9 Udskudt skat

Udskudt skat pr. 1. januar

69 69

Udskudt skat pr. 31. december

69 69

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver

69 69

Udskudt skat pr. 31. december

69 69

10 Langfristet gæld

Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år

11 Deposita

Deposita indbetalt af kunder

168 162

Noter

Mio. kr.

	2020	2019
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.		
13 Kategorier af finansielle instrumenter		
I nedenstående tabel er Selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori, som de indregnes i ved første indregning.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	409	207
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	409	207
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	683	598
Andre tilgodehavender	56	47
Likvide beholdninger	46	130
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	785	775
Gæld til tilknyttede virksomheder	930	1.055
Periodeafgrænsningsposter	41	10
Leverandørgæld og anden gæld	248	243
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	1.219	1.308

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

Noter

14 Oplysning om dagsværdi

Mio. kr.

	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare input Niveau 3	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Aktiver						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	409	207
Investeringssejendomme	-	-	-	-	18.442	16.590
I alt	-	-	-	-	18.851	16.797

Der har hverken i 2019 eller 2020 været overførsler mellem niveauerne.

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

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		Investeringssejendomme	
	2020	2019	2020	2019
Balance 01.01	207	125	16.590	15.823
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	202	18	1.223	128
Køb / kapitalindskud	0	64	689	747
Salg / modtaget udbytte	0	0	-61	-108
Balance 31.12	409	207	18.442	16.590
Tab/gevinst på aktiver i behold	202	18	1.223	128

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i henholdsvis værdiregulering af tilknyttede virksomheder og værdiregulering af investeringssejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien

	Dagsværdi hierarki	Anvendt værdiansættelsesmetode	Anvendte observerbare/uobserverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ¹	3	Rapporteret dagsværdi	-	-
Investeringssejendomme	3	Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse	Afkastkrav: 3,75 pct.-8,0 pct.	En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 ppt. (25bp) vil reducere dagsværdien af Selskabets ejendomme med 895 mio.kr. (2019: 781 mio. kr.)

¹ Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra relevante selskaber, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi.

Noter

15 Finansielle risici

Generelt

Der arbejdes målrettet med en spredning og dermed reduktion af risiciene forbundet med ejendoms-investeringerne. 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.

Selskabet gennemfører ikke egentlige ejendomsudviklingsaktiviteter med 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 betalingssevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste kundeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye kunders soliditet vurderes.

Kundeporteføljen

Den samlede årlige leje kan fordeles på følgende intervaller alt efter lejekontrakternes resterende varighed:

Resterende varighed	Ultimo 2020	Ultimo 2019
0-1 år	35 pct.	37 pct.
1-2 år	11 pct.	5 pct.
2-3 år	6 pct.	12 pct.
3-4 år	9 pct.	6 pct.
4-5 år	5 pct.	4 pct.
>5 år	32 pct.	36 pct.
I alt	100 pct.	100 pct.

Inden for det første år kan 35 % af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra kundernes side, osv. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 4 år og 4 måneder, hvilket er en mindre fald i forhold til udgangen af 2019.

De ti største kunders andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 53 %. Boniteten af disse kunder vurderes som særdeles god.

Noter

15 Finansielle risici, forsat

Kundernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2020 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	Pct.
Offentlig administration og forvaltning	202	22 pct.
Handelsvirksomhed	163	17 pct.
Produktion, forsyning, bygge og anlæg	145	16 pct.
Pengeinstitut, finans og forsikring	123	13 pct.
Øvrige liberale erhverv og tjenesteydelser	82	9 pct.
Advokatvirksomhed	59	6 pct.
Hotel og restauration	56	6 pct.
IT, information og kommunikation	52	6 pct.
Andet	5	1 pct.
Transport og godshåndtering	12	1 pct.
Ingeniør og arkitekt	8	1 pct.
Sundhedsvæsen	7	1 pct.
Undervisning	7	1 pct.
Kultur, forlystelser og sport	5	0 pct.
ATP Koncernen	4	0 pct.
	932	100 pct.

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

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.

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 modtagen 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 beskeden.

Noter

15 Finansielle risici, forsat

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 777 mio. kr.

Forfaldsanalyse

Anden gæld, periodeafgrænsningsposter, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år med undtagelse af modtagne deposita på 168 mio. kr. og gæld til tilknyttede på 930 mio. kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemaal opsiges, mens gæld til tilknyttede virksomheder forventes at forfalde med 930 mio. kr. indenfor 1 år.

16 Eventualforpligtelser m.v.

Fra og med 2001 er Selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat:

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.

Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af 50% af en større kontorejendom, der skal opføres i København. Investeringen forventes at udgøre ca. 1,4 mia. kr., men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt i 2021.

Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af et ejendoms-selskab som ejer en kontorejendom samt byggeretter til opførelse af kontor- og boligejendomme. Investeringen forventes at udgøre ca. 1 mia. kr., men vil først blive endeligt opgjort ved overtagelsen, forventeligt i 2021.

Selskabet har indgået aftale om køb af 1 erhvervsejendom udlejet til detailhandelsvirksomhed med overtagelse i 2021 for i alt:

Resterende investeringstilsagn til dattervirksomheder:

Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder:

	2020	2019
	532	268
	25	26
	317	317
	535	120

Mio. kr.

Noter

17 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.	Leje indtægter	Manage- ment fee	Adm. omkost- ninger	Renteind- tægter og -udgifter	Tilgode- havende	Gæld
Tilknyttede virksomheder						
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	0,0	26,2	-4,7	-1,2	0,0	-930,0
Egne dattervirksomheder	0,0	0,4	0,0	1,4	682,8	0,0
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	1,0	2,0	0,3	0,0	0,0	0,0
Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension	0,0	13,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Bestemmende indflydelse

2020

Arbejdsmarkedets
Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød

Ejer 100 pct.

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

18 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har Selskabet solgt en ejendom med en markedsværdi på 1,4 mia. kr., svarende til den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020. Provenuet fra salget er anvendt til at nedbringe gæld til tilknyttede selskaber med 930 mio. kr.

Udover ovenstående er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2020, der har indflydelse på Selskabets økonomiske stilling.

Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S

Type	Adresse	By	Antal m ²
Kontor	A. C. Meyers Vænge 9	København SV	15.731
	Adelgade 12 (Turbinehuset)	København K	7.342
	Amaliegade 35	København K	5.913
	Amerika Plads 19	København Ø	4.431
	Banestrøget 1-5-7	Taastrup	2.642
	Blegdamsvej 54-58/Ryesgade 45-49	København Ø	8.696
	Borups Allé 177, Fuglebakken	København NV	26.219
	Bredgade 6/St. Strandstræde 9	København K	6.291
	Bryggervangen 55	København Ø	8.205
	Dusager 10	Aarhus N	3.563
	Dusager 12	Aarhus N	3.192
	Dusager 2	Aarhus N	1.186
	Dusager 4	Aarhus N	7.562
	Dusager 8	Aarhus N	1.852
	Frederiksborggade 15/Nørre Voldgade 17	København K	11.054
	Gammel Køge Landevej 1-3,Toftegårdsplads	Valby	21.004
	Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-3	København K	9.974
	Gothersgade 49 (Møntergården)	København K	13.633
	Granskoven 4-10	Glostrup	15.040
	Gydevang 42-44	Allerød	4.200
	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	3.993
	Islands Brygge 39-43/Sturlasgade 1-3	København S	13.736
	Kampmannsgade 2, Shellhuset	København V	10.259
	Kgs. Nytorv 8-18/St. Kongensgade 14	København K	12.160
	Krumtappen 2	Valby	9.385
	Krumtappen 4	Valby	7.896
	Langelinie Allé 15-17, Dahlerups Pakhus	København Ø	14.730
	Langelinie Alle 23 B	København Ø	3.666
	Langelinie Alle 31-35	København Ø	15.861
	Langelinie Allé 47, Pier 47	København Ø	19.500
	Nesa Allé 1	Gentofte	84.436
	Nyropsgade 37	København V	4.743
	Rosenørns Allé 1	Frederiksberg C	2.953
	Strandgade 3/N. Eigtvædsgade 12-32 og 38	København K	67.491
	Sydvestvej 98-104	Glostrup	17.680
	Ved Stranden 14/Admiralgade 24	København K	3.453
	Ved Stranden 18/Fortunstræde 7	København K	5.056
	Vester Farimagsgade 41	København V	5.856
	Værkmestergade 5	Aarhus C	10.399
	Åboulevarden 15-17	Aarhus C	3.400

Type	Adresse	By	Antal m ²	
Detail	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	
	Gråbrødrecenter, Vestergade 41 m.fl.	Odense C	10.516	
	Holstebrovej 33	Herning	1.085	
	Hornebyvej 50+52A	Hornbæk	1.030	
	Jyllingecentret 1B	Jyllinge	1.040	
	Kongens Nytorv 20-22	København K	1.995	
	Kongevej 5	Tønder	1.513	
	Lucernevej 79	Randers NV	1.035	
	Lægårdvej 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	
	Odense Banegård Center	Odense C	24.298	
	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 (Clemensborg)	Aarhus C	11.835	
	Smedelundsgade 21	Holbæk	1.300	
	St. Kongensgade 10-12	København K	1.289	
	Trompetvej 61	Næstved	1.100	
	Trylleskov Allé 5	Solrød Strand	1.078	
	Vestre Boulevard 3	Grindsted	2.537	
	Ørestads Boulevard 122	København S	601	
	Hobrovej 450 (Ålborg Storcenter)	Aalborg SV	29.055	
	Ålborgvej 84, Hjørring	Hjørring	1.251	
	Bolig	Hannemanns Allé 44 A-H, Arenahaven	København S	14.584
	Hotel og service	Falkonør Alle, Sylows Alle, Howitzvej (Scandic Falkonér)	Frederiksberg	38.502
		Ørestads Boulevard 124 (Zleep Hotel Copenhagen Arena)	København S	6.162
	Seniorbolig	Bavnø Ager 1A	Gilleleje	6.524
		Mariendalsvej 30 (Bostedet Thea)	Frederiksberg	2.715
	Parkeringshus	Hannemanns Allé 46	København S	10.860
	Udviklingsprojekter	Frederiksborggade 18/Nørre Voldgade 19	København K	4.717
		Jagtvej 171	København Ø	7.515
		Torvegade 2/Strandgade 7	København K	33.422



Ved Københavns havnefront, i smørhullet mellem magtens tinder på Slotsholmen og folkelivet ved Christianshavns kanaler, ligger nogle af ATP Ejendomes prominente ejendomme. I forgrunden finder vi Christiansbro, tegnet af Henning Larsen Architects, og i baggrunden ved Knippelsbro titter Strandgade 7 frem. Inde bag stilladserne forvandles ejendommen til et bæredygtigt hotelbyggeri, der rækker langt ind i fremtiden.



Kongens Nytorv i indre København er omgivet af fornemme historiske ejendomme og palæer. Matriklerne Kongens Nytorv 8-18 og 20-22 udgør tilsammen fire ejendomme, der ligger mellem Store Kongensgade og Bredgade. Alle har udsigt til Krinsen og Det Kongelige Teater. I den modsatte ende af Kongens Nytorv finder vi en anden karakteristisk bygning, der huser stormagasinet Magasin. Med til bybilledet omkring Kongens Nytorv hører også Store Kongensgade 1-3. Alle de nævnte ejendomme er en del af ATP Ejendomme's portefølje. Perlerækken af ejendommene er her fotograferet under den første nedlukning af Danmark i foråret 2020.



atp ejendomme=

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K

+45 33 36 61 61
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk