

ATP REP I Årsrapport 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

10. februar 2021

ATP Real Estate Partners I K/S
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K

CVR-nr: 29 84 21 24

Årsrapport for perioden
1. januar 2020 – 31. december 2020
(15. regnskabsår)

Torben Magnus Andersen, Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Hoved- og nøgletal

| | |
|--------------------|---|
| Hoved- og nøgletal | 4 |
|--------------------|---|

Ledelsens beretning for 2020

| | |
|------------------------------|---|
| Ledelsens beretning for 2020 | 5 |
|------------------------------|---|

Påtegning og erklæringer

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 8 |
| Intern revisions revisionspåtegning | 9 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 10 |

Årsrapport

| | |
|--------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance pr. 31. december | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |
| Porteføljeoversigt | 25 |

Selskabsoplysninger

ATP Real Estate Partners I K/S (ATP REP I)
Gothersgade 49, 1th.
1123 København K

Telefon: 33 36 61 61
Telefax: 33 36 61 62

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

CVR-nr.: 29 84 21 24
Stiftet: 25. august 2006
Hjemsted: Københavns kommune

Bestyrelse

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

Direktion

Martin Vang Hansen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr. 33 96 35 56

Ejerforhold

Direkte ejer ATP 99,984 pct. af selskabet. Herudover ejer ATP 100 pct. af Komplementaren, som igen ejer 0,016 pct. af selskabet.

Komplementar

ATP Real Estate GP ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 10. februar 2021

Hoved- og nøgletal

| mio. kr. | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Resultat af investeringsvirksomhed | -63 | -25 | 40 | 136 | 62 |
| Resultat af primær drift | -65 | -28 | 37 | 132 | 57 |
| Resultat af finansielle poster | -2 | -1 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | -68 | -29 | 37 | 131 | 47 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 1.304 | 2.168 | 2.304 | 2.762 | 3.703 |
| Egenkapital | 1.294 | 2.166 | 2.251 | 2.759 | 3.580 |
| Nøgletal i % siden etablering: | | | | | |
| Total Value to Paid In | 1,2x | 1,21x | 1,21x | 1,21x | 1,19x |
| Distributed to Paid In | 1,02x | 0,90x | 0,89x | 0,82x | 0,68x |
| IRR | 3,13 pct. | 3,40 pct. | 3,57 pct. | 3,68 pct. | 3,65 pct. |

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis, note 1.

Ledelsens beretning for 2020

Højdepunkter for året

- Årets resultat blev -68 mio. kr. svarende til et afkast på -3,5 pct.
- Afkastet kan primært forklares med en negativ udvikling i de underliggende fonde, der har nedskrevet ejendomme som følge af den globale pandemi.
- I årets løb har investorerne indskudt 2 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 7.073 mio. kr., svarende til 94 pct. af det samlede investeringstilsagn.
- Selskabet tilbagebetalte i løbet af året 807 mio. kr. til investorerne, der hovedsageligt kan forklares med at selskabet er påbegyndt indløsning af ejerandele i de amerikanske fonde. Herefter er der i alt udlodtet 7.190 mio. kr., hvilket svarer til 96 pct. af de foretagne indskud.

Markedsudvikling

I 2020 blev markedet ramt af den globale pandemi, der påvirkede transaktionsvolumen, prissætning og likviditet inden for ejendomshandel og ejendomsfonde.

På trods af finanspolitiske og monetære interventioner i USA og Europa faldt BNP betydeligt. Pandemien påvirkede restaurations-, hotel- og fritidsbranchen mest markant, men påvirkede også detailsektoren mærkbart og accelererede langsigtede digitaliseringstendenser i hele branchen. Kontor-, logistik- og boligsegmentet udviste større modstandsdygtighed under denne krise.

Markedssituationen førte til, at investorer søgte mod de sikreste ejendomme med lange lejekontrakter og stabile cash-flows. Samtidig var vellykket kapitalrejsning tydelig for nødlidende ejendomsfonde og ejendomsblån fonde, der er rettet mod at udnytte markedssituationen.

Timing for normaliseringen af markederne er fortsat usikker og afhænger blandt andet af finanspolitiske og monetære foranstaltninger, succes med og effektivitet i udviklingen af vacciner samt hvor hurtigt en given vaccine kan distribueres.

Hovedaktivitet

ATP REP I's formål er at identificere og investere i unoterede ejendomsfonde og joint ventures i Europa og USA. Selskabet kan også yde lån til sådanne ejendomsfonde. Målet har været at opbygge en diversificeret portefølje af unoterede ejendomsinvesteringer, som genererer løbende driftsindtægter fra udlejning af ejendomme og kapitalgevinster ved realisation af ejendomme.

Investering via en fond-af-fonde som ATP REP I er meget langsigtet. ATP REP I har afgivet investeringstilsagn til fonde over en periode på 4 år fra 2006 til 2010. Fra tidspunktet for modtagelse af et investeringstilsagn har en såkaldt closed ended fond typisk en periode på 3-5 år til at finde egnede investeringsejendomme.

Ejendommene forventes afhændet efter 3-7 års ejerskab. Open ended fonde derimod har ikke nogen defineret ejerskabsperiode. Exit fra disse fonde sker enten ved, at investor anmoder om at blive indløst eller ved at handle ejerandele i en privat aftale. Tidsrummet fra ATP REP I's etablering indtil afviklingen af den sidste investering forventes at strække sig over 10-12 år. ATP REP I er med sine knapt 16 år ude over denne periode, og mange af fondene er ved at realisere ejendomme og forventes at være fuld afviklede om få år.

Under hensyntagen til den fastlagte investeringsstrategi var det selskabets oprindelige målsætning at opnå et afkast (IRR) på ikke under 10 pct. p.a. over en tidshorisont på 12 år. Tidligere

års økonomiske udvikling (perioden 2008-2011) har haft betydelig indflydelse på porteføljens udvikling, og afkastmålet vurderes derfor ikke realistisk at opnå.

Alle investeringsbeslutninger og den tilhørende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, som modtager et managementonorar herfor.

Investeringsaktivitet

Den grundlæggende investeringsfilosofi har været at opbygge en diversificeret portefølje af ejendomsfonde, der hver især vurderes at have de bedste kvaliteter inden for den konkrete investeringsstrategi.

Porteføljen i ATP REP I har været sammensat af 15 ejendomsfonde med forskellige strategier, der kun i mindre omfang har overlappende investeringsfokus. Diversifikation er geografisk sket mellem Europa og USA. Investeringerne er spredt på forskellige ejendomssegmenter inden for kontor, detailhandel, industri/logistik og boliger. 7 fonde er helt afviklet, 5 fonde har solgt alle ejendomme, 1 fond har ejendomme uden værdi for investorer og 2 af de resterende fonde har fortsat ejendomme på balancen (open-end fonde).

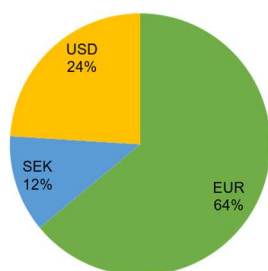
Det har desuden været strategien at diversificere investeringerne via et antal ejendomsfonde med forskellig risikoprofil. De forskellige risikoprofiler betyder, at ATP REP I er investeret i fonde med lav risiko (core), værdiskabende fonde med moderat risiko (value added) og endelig opportunistiske fonde som de mest risikofyldte investeringer. Core fonde er karakteriseret ved, at ejendommene frembringer en stabil pengestrøm fra lejekontrakter med lang varighed og begrænset udlejningsrisiko. Value added fonde tilfører værdi til ejendommene ved at stabilisere og optimere ejendommenes pengestrømme. Opportunistiske ejendomsfondes formål er ofte at identificere ejendomme eller ejendomsprojekter med større risiko - eksempelvis udviklingsrisiko - og værdiskabelsen er ofte også baseret på anvendelsen af betydelig fremmedfinansiering.

ATP REP I har siden stiftelsen i 2006 afgivet investeringstilsagn til 15 ejendomsfonde, hvorefter det samlede investeringstilsagn udgjorde 7.067 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 6.461 mio. kr. eller 91,4 pct. Selskabets investeringsperiode udløb i december måned 2010.

Selskabets investeringstilsagn er afgivet i EUR, USD og SEK.

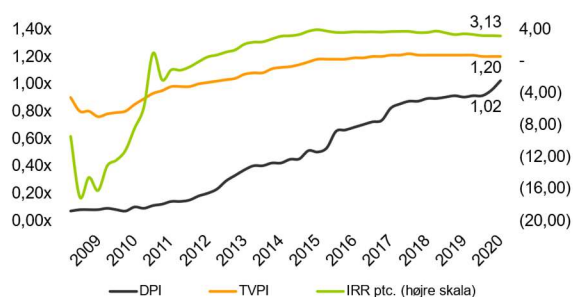
Figuren nedenfor viser fordelingen af aktuelle investeringstilsagn efter valuta.

Tilsagn fordelt på valuta



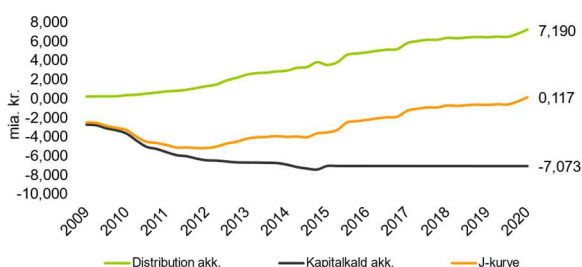
I takt med at fondene realiserer deres investeringer gennem frasalg af ejendomme eller foretager refinansieringer returneres kapitalen til ATP REP I, som efterfølgende udlodder overskydende likviditet til sine investorer efter en aftalt udlodningsrækkefølge.

Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal.



Figuren nedenfor med likviditetsmæssig J-kurve illustrerer netto betalingsstrømme over tid beregnet som ATP REP I's udlodninger til investorerne fratrukket ATP REP I's kapitaltræk fra investorerne. J-kurven viser oftest en netto negativ pengestrøm i de første år af en fonds levetid, indtil udlodningerne til investorerne begynder at overstige kapitaltrækkene.

Likviditetsmæssig J-kurve



Enkelte af porteføljefondene kan fortsat foretage kapitaltræk i løbet af det kommende år om end i mindre omfang end tidligere. Betydelige udlodninger fra porteføljefondene forventes de kommende år.

Investorerne

Investorerne i selskabet består af kommanditisten og komplementaren. Kommanditisten er ATP og komplementaren er ATP Real Estate GP ApS. Investorerne har i alt stillet en investeringsramme på 7.500 mio. kr. til rådighed. Heraf udgør komplementarens andel 1,5 mio. kr. Komplementaren er 100 pct. ejet af ATP.

Figuren nedenstående illustrerer, hvor stor en andel af investorernes samlede investeringstilsagn der er indbetalt henholdsvis tilbagebetalt.

Oversigt over kapitalforhold mellem ATP REP I og investorerne

Regnskabstal



Årets resultat

Årets resultat udgør et underskud på 68 mio. kr., som svarer til et afkast på -3,5 pct. Resultatet er mindre end det forventede og derfor ikke tilfredsstillende. Forklaringen på det negative resultat skal findes i værdiudviklingen i de amerikanske investeringer, hvor der har været foretaget ekstraordinære nedskrivninger som følge af den globale pandemi.

Administrationsomkostninger i forbindelse med selskabets investeringsvirksomhed udgør samlet 2 mio. kr. Administrationsomkostninger udgør primært managementhonorar til ATP Ejendomme A/S.

Udenlandsk skat vedrører investorernes skattebetalinger i de lande, hvor der indeholdes bl.a. udbytteskatter. ATP REP I er ikke selvstændigt skattepligtig, men foretager skattebetalingerne på vegne af investorerne.

Managementhonorarer til ejendomsfondenes udbydere og administratorer afholdes som hovedregel af fondene selv og betales således indirekte af fondenes investorer via modregning i fondenes afkast. Management fees til administration af ejendomsfondene udgør typisk 40-75 basispunkter årligt beregnet af ejendommenes værdi.

Balancen

Selskabets balance er opbygget i takt med, at porteføljen af fonde er udbygget. Aktiverne udgør ultimo året 1.304 mio. kr. og er i løbet af 2020 faldet med 864 mio. kr. som følge af fondenes realisationer, tilbagebetaling til selskabet og påbegyndt indløsning af ejerandele i de amerikanske fonde.

Størstedelen af balancen er kapitalandele i ejendomsfonde og sammensættes af kapitalandele som klassificeres som associeret virksomhed, andre værdipapirer og kapitalandele samt udlån til porteføljevirksoheder.

Øvrige balanceposter omfatter bl.a. markedsværdien af finansielle kontrakter, som er indgået med henblik på at reducere selskabets valutarisiko. Disse kontrakter indgås med ATP som modpart og markedsværdien medtages som enten tilgodehavende eller gæld hos tilknyttet virksomhed.

Selskabets finansiering sker altovervejende som egenkapital via indskud fra kommanditist og komplementar.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringerne foretages i unoterede ejendomsfonde. Der knytter sig derfor en særlig risiko til indregning og måling af dagsværdien af de enkelte investeringer.

Måling af dagsværdierne baseres primært på ejendomsfondenes egne dagsværdiansættelser. Målingen sker gennem anvendelse af en værdiansættelsesmodel, der opgør markedsværdien af egenkapitalen, hvor markedsværdien af de underliggende ejendomme løbende afspejles. Markedsværdien af ejendommene fastsættes oftest på basis af vurderinger fra eksterne mæglere og valuarer. Herudover foretager fondenes managere løbende en intern værdiansættelse baseret på ændringer i markedsforsøholdene, hvilket typisk udtrykkes i justering af afkastkravet. Andre faktorer såsom stabiliteten af ejendommenes pengestrømme, markedsløje niveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår også i værdifastsættelsen.

Gennem en løbende overvågning af den økonomiske udvikling i de underliggende porteføljelinvesteringer tager ATP REP I aktiv stilling til værdien af investeringerne.

Risici

Der henvises til note 11 for en beskrivelse af de finansielle risici som påvirker selskabet.

Samfundsansvar

ATP REP I udøver – som en del af ATP Koncernen – forretningsdrevet samfundsansvar, hvilket betyder, at alle tiltag skal medvirke til at realisere ATP's hovedformål; at sikre nuværende og fremtidige pensionister økonomisk grundtryghed.

ATP, og dermed også ATP's datterselskaber som ATP REP I, har et stort ansvar i Danmark som pensionselskab for over fem millioner medlemmer og som væsentlig udbetaler af en række velfærds- og sikringsydelse. Med en pensionsformue, der er blandt de største i Europa, har ATP en særlig forpligtelse til at investere ansvarligt og løfte et samfundsansvar.

Forudsætningerne for høje fremtidige afkast er langsigtet og bæredygtig værdiskabelse i virksomhederne. Derfor er det centralt, at ATP og virksomhederne, som der investeres i, sætter sig langsigtede mål og tager ansvar for de samfund, de agerer i. ATP tager opgaven med at navigere i et område præget af forskelligartede forventninger, dilemmaer og komplekse problemstillinger alvorligt. ATP ønsker, at arbejdet med samfundsansvar er præget af konsistens, forudsigelighed, seriøsitet og åbenhed.

For alle investeringer vurderes forhold omkring langsigtet bæredygtighed og energiforbrug konkret i forhold til gældende og forventede fremtidige lovgivningskrav til såvel eksisterende som nye investeringer.

Der henvises til rapporten "ATP Koncernen – Samfundsansvar 2020", som er tilgængelig på www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter.

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 rapporten "ATP Koncernen - Samfundsansvar 2020", som er tilgængelig på www.atp.dk/samfundsansvar/rapporter.

Komplementarselskabet

Komplementaren har ubegrænset ansvar for kommanditselskabets forpligtelser. Komplementarens andel af afkastet fra kommanditselskabet er succesafhængig. Komplementarselskabets indskud i kommanditselskabet er sket til en overkurs.

Komplementarselskabet modtager en forholdsmæssig større udlodning (skævdeling) end kommanditisten, når sidstnævnte har opnået en minimumsforrentning på 7 pct. p.a.

Forventninger

Resultatet i 2021 afhænger primært af resultatet af de aktive fonde, der alle er beliggende i USA. Her forventes generelt vækst i markedsløje niveauer, som dog delvist forventes at blive modsvaret af stigende afkastkrav i visse sektorer (detailhandel).

Ikke aktive fonde forventes lukket indenfor få år.

Porteføljefondene forventes i 2021 ikke at trække væsentligt på investeringstilsagnene. Der kan ikke afgives yderligere investeringstilsagn til porteføljefonde.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for ATP Real Estate Partners I K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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
Formand

Martin Dollaris Præstegaard

Mikkel Svenstrup

Kim Jannick Kehlet Johansen

Jørgen Høholt

Intern Revisions påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners I K/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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring, 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 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.

København, den 26. januar 2021

Christoffer Max Jensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners I K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners I K/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 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

| tkr. | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsvirksomhed | | | |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 2 | -8.450 | -2.353 |
| Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele | 2 | -173.294 | 74.241 |
| Indtægter af udlån til porteføljevirksomheder | 2 | 0 | 22 |
| Valutaterminforretninger | 2 | <u>118.732</u> | <u>-96.712</u> |
| Resultat af investeringsvirksomhed | | <u>-63.012</u> | <u>-24.802</u> |
| Administrationsomkostninger | 3 | <u>-2.278</u> | <u>-2.850</u> |
| Resultat af primær drift | | <u>-65.290</u> | <u>-27.652</u> |
| Finansielle poster | | | |
| Finansielle indtægter | | 0 | 8 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-2.465</u> | <u>-805</u> |
| Finansielle poster i alt | 2 | <u>-2.465</u> | <u>-797</u> |
| Resultat før skat | | <u>-67.755</u> | <u>-28.449</u> |
| Udenlandsk skat | | <u>-211</u> | <u>-173</u> |
| Årets resultat | 4 | <u><u>-67.966</u></u> | <u><u>-28.622</u></u> |

Balance pr. 31. december

| tkr. | Note | 2020 | 2019 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5, 8, 10 | 48.247 | 131.135 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 6, 8, 10 | 1.197.292 | 2.013.830 |
| Udlån til porteføljevirkomheder | 7, 8, 10 | 0 | 1.304 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 1.245.539 | 2.146.269 |
| Anlægsaktiver i alt | | 1.245.539 | 2.146.269 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Valutaterminforretninger | 8, 10 | 57.502 | 21.324 |
| Tilgodehavender i alt | | 57.502 | 21.324 |
| Likvide beholdninger | | | |
| Likvide beholdninger | | 812 | 717 |
| Likvide beholdninger i alt | | 812 | 717 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 58.314 | 22.041 |
| Aktiver i alt | | 1.303.853 | 2.168.310 |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Kommanditisters og komplementarens indskud | | 7.073.207 | 7.070.897 |
| Overkurs ved emission | | 284 | 283 |
| Overført resultat | | 1.410.333 | 1.478.299 |
| Udlodning til kommanditister og komplementar | | -7.190.215 | -6.383.067 |
| Egenkapital i alt | | 1.293.609 | 2.166.413 |
| Kortfristet gæld | | | |
| Valutaterminforretninger | 8, 10 | 10.205 | 1.104 |
| Gæld til tilknyttede selskaber | | 39 | 692 |
| Anden gæld | 9 | 0 | 101 |
| Kortfristet gæld i alt | | 10.244 | 1.897 |
| Passiver i alt | | 1.303.853 | 2.168.310 |
| Anvendt regnskabspraksis | 1 | | |
| Finansielle risici | 11 | | |
| Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Nærtstående parter | 13 | | |
| Begivenheder efter regnskabsårets afslutning | 14 | | |

Egenkapitalopgørelse

tkr.

| | Kommandit- selskabs-kapital | Overkurs | Overført resultat | Udlodning til kommanditister og komplementar | I alt |
|--|--------------------------------|------------|-------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 7.070.897 | 283 | 1.478.299 | -6.383.067 | 2.166.413 |
| Indbetaling kommanditselskabskapital | 2.310 | 0 | 0 | 0 | 2.310 |
| Udlodning til kommanditister og komplementar | 0 | 0 | 0 | -712.296 | -712.296 |
| Valutaafdækning | 0 | 0 | 0 | -94.853 | -94.853 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -67.966 | 0 | -67.966 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 7.073.207 | 284 | 1.410.333 | -7.190.215 | 1.293.609 |
| Egenkapital 1. januar 2019 | 7.068.827 | 283 | 1.506.921 | -6.325.510 | 2.250.521 |
| Indbetaling kommanditselskabskapital | 2.070 | 0 | 0 | 0 | 2.070 |
| Udlodning til kommanditister og komplementar | 0 | 0 | 0 | -227.486 | -227.486 |
| Valutaafdækning | 0 | 0 | 0 | 169.929 | 169.929 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -28.622 | 0 | -28.622 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 7.070.897 | 283 | 1.478.299 | -6.383.067 | 2.166.413 |

I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investorerne indgået aftale om, at indbetale op til 7.500.000 i takt med behovet for kapital i selskabet.

Pr. 31. december 2020 udgør investorenes resterende tilsagn inkl. genkaldelige udlodninger.

435.510

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ATP Real Estate Partners I K/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. ÅRL § 86, stk. 4 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen 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.

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.

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.

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

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Modregning af positive og negative værdier foretages alene, når selskabet har ret til og intention om at afregne flere kontrakter samlet (dvs. differenceafregning).

De afledte finansielle instrumenter opfylder ikke betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, og anses derfor som handelsbeholdning. Terminstillæg og dagsværdireguleringer indregnes under resultat af investeringsvirksomhed.

Valutaterminforretninger er indgået med ATP som modpart.

Resultatopgørelsen

Indtægter af investeringsvirksomhed

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder, indtægter af andre kapitalandele, indtægter fra udlån til porteføljevirk-somheder samt indtægter fra valutaterminforretninger omfatter renter, udbytter, realiserede og urealiserede værdireguleringer af disse poster samt valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af selskabets investeringsaktivitet. I administrationsomkostningerne indregnes honorar til ATP og ATP Ejendomme A/S for det administrationsarbejde, ATP og ATP Ejendomme A/S udfører for selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter af likvide beholdninger samt valutakursgevinster og tab vedrørende likvide beholdninger i fremmed valuta.

Udenlandsk skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet kommanditselskabets resultat indgår i kommanditistens og komplementarens skattepligtige indkomst. Under udenlandsk skat af årets resultat indgår udbytteskatter fra udenlandske porteføljeselskaber.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

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

Noter

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringsselskab, og har derfor valgt muligheden i IAS28 for at indregne investeringer i kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS9.

Udlån er indregnet til dagsværdi med dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under henvisning til selskabets forretningsmodel.

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.

Investeringer i ejendomsfonde

Unoterede investeringer i ejendomsfonde værdiansættes primært på basis af ejendomsfondenes egne værdiansættelser. Målingen sker gennem anvendelse af en værdiansættelsesmodel, der opgør dagsværdien af egenkapitalen, hvor dagsværdien af de underliggende ejendomme løbende afspejles. Dagsværdien af ejendommene fastsættes oftest på basis af vurderinger fra eksterne mæglere og valuarer. Herudover foretager fondenes manager løbende en intern værdiansættelse baseret på ændringer i markedsforholdene, hvilket typisk udtrykkes i ejendommenes pengestrømme, markedslejeniveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår i værdiansættelsen.

Udlån til porteføljevirsomheder

Værdiansættelse af udlån til porteføljevirsomheder baseres på de forventede betalingsstrømme fra udlånene korrigeret for ændringer i kreditrisikoen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Total Value to Paid In (TVPI):

Værdien af udlodninger til investorerne + værdien af den resterende portefølje / Indbetalt kapital fra investorerne.

Distributed to Paid In (DPI):

Værdien af udlodningerne til investorerne / Indbetalt kapital til investorerne.

IRR:

Intern rente beregnet på baggrund af de realiserede pengestrømme og datoen for pengestrømmene samt værdien af egenkapitalen.

Tilpasning af sammenligningstal

I 2019 er udlån til porteføljevirsomheder præsenteret som en del af kapitalandele i associerede virksomheder frem for under posten udlån til porteføljevirsomheder. Tilpasningen har medført en reduktion i kapitalandele for associerede virksomheder i 2019 med 1.283 tkr. og en tilsvarende stigning i udlån til porteføljevirsomheder. Resultatet og egenkapitalen for 2019 er ikke påvirket af tilpasningen.

Noter

| tkr. | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|----------------|
| 2 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter | | |
| Dagsværdireguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder | -8.450 | -2.353 |
| Dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele | -173.294 | 74.241 |
| Dagsværdireguleringer af udlån til porteføljevirksomheder | 0 | 22 |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt) | -181.744 | 71.910 |
| Dagsværdireguleringer af valutaterminskontrakter | 144.928 | -34.488 |
| Terminstillæg vedr. valutaterminskontrakter | -26.196 | -62.224 |
| Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (handelsbeholdning) | 118.732 | -96.712 |
| Valutakursgevinster og -tab, likvide beholdninger | -2.391 | -718 |
| Øvrige renteindtægter - og udgifter | -74 | -79 |
| Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris | -2.465 | -797 |
| Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart | | |
| 3 Administrationsomkostninger | | |
| Honorar til Selskabets generalforsamlingsvalgte revisor: | | |
| Lovpligtig revision | 45 | 38 |
| I alt | 45 | 38 |
| Personaleomkostninger | | |
| Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen. | | |
| ATP Ejendomme A/S leverer managementydelse til Selskabet og erlægges med et managementhonorar. | | |
| 4 Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført til egenkapitalen | -67.966 | -28.622 |
| Resultatdisponering, i alt | -67.966 | -28.622 |

Noter

| | | | |
|---|--|----------------------|-----------------------|
| tkr. | | 2020 | 2019 |
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | | | |
| Regnskabsmæssig værdi primo | | 131.134 | 292.644 |
| Udlodninger fra investeringsportefølje | | -63.288 | -159.156 |
| Værdi- og valutakursreguleringer | | <u>-19.599</u> | <u>-2.353</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | | <u>48.247</u> | <u>131.135</u> |

| Navn | Hjemsted | Ejer- og stemmeandel | Periodens resultat | Egenkapital |
|-----------------------------------|----------|----------------------|--------------------|-------------|
| Aberdeen Real Estate Fund Finland | England | 32,75 pct. | -6.247 | 34.837 |
| AREIM I Fund LP | Jersey | 32,79 pct. | -1.659 | 92.012 |
| Patroffice B.V | Holland | 46,88 pct. | -10.242 | 171.264 |

Ovenstående kapitalandele er indregnet til dagsværdi. Der er ingen interne avancer eller tab fra samhandel med associerede virksomheder. Alle udenlandske associerede virksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder. Periodens resultat og egenkapital er fra seneste offentliggjorte årsrapporter.

| | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------|
| 6 Andre værdipapirer og kapitalandele | | | |
| Regnskabsmæssig værdi primo | | 2.013.830 | 2.009.308 |
| Indbetalinger til investeringsportefølje | | 12.652 | 0 |
| Udlodninger fra investeringsportefølje | | -603.602 | 0 |
| Værdi- og valutakursreguleringer | | <u>-225.588</u> | <u>4.522</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | | <u>1.197.292</u> | <u>2.013.830</u> |
| 7 Udlån til porteføljevirsomheder | | | |
| Regnskabsmæssig værdi primo | | 1.304 | 1.283 |
| Udlodninger fra investeringsportefølje | | -1.304 | 0 |
| Værdi- og valutakursreguleringer | | <u>0</u> | <u>21</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | | <u>0</u> | <u>1.304</u> |

Udlån til porteføljevirsomheder er usikrede lån med en variabel forrentning og den maksimale kreditrisiko udgør 0 tkr. Ingen udlån er overforfaldne og der er ikke identificeret et nedskrivningsbehov.

Noter

| tkr. | 2020 | 2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 8 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. | | |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsaktiver), i alt | | |
| Valutaterminsforsretninger | <u>57.502</u> | <u>21.324</u> |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsaktiver), i alt | <u>57.502</u> | <u>21.324</u> |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt) | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 48.247 | 131.135 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.197.292 | 2.013.830 |
| Udlån til porteføljeverksomheder | <u>0</u> | <u>1.304</u> |
| Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt), i alt | <u>1.245.539</u> | <u>2.146.269</u> |
| Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris | | |
| Likvide beholdninger | <u>812</u> | <u>717</u> |
| Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris, i alt | <u>812</u> | <u>717</u> |
| Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsforpligtelser) | | |
| Valutaterminsforsretninger | <u>10.205</u> | <u>1.104</u> |
| Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (handelsforpligtelser), i alt | <u>10.205</u> | <u>1.104</u> |
| Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris | | |
| Gæld til tilknyttede selskaber | 39 | 692 |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>101</u> |
| Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris, i alt | <u>39</u> | <u>793</u> |
| For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien. | | |
| 9 Anden gæld | | |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>101</u> |
| Anden gæld, i alt | <u>0</u> | <u>101</u> |

Noter

tkr.

10 Oplysning om dagsværdi

| | Noterede priser Niveau 1 | | Observerbare input Niveau 2 | | Ikke observerbare input Niveau 3 | |
|--|-----------------------------|----------|--------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Aktiver | | | | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 0 | 0 | 0 | 48.247 | 131.135 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.197.292 | 2.013.830 |
| Udlån til porteføljevirksohmeder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.304 |
| Valutaterminsforretninger | 0 | 0 | 57.502 | 21.324 | 0 | 0 |
| I alt | 0 | 0 | 57.502 | 21.324 | 1.245.539 | 2.146.269 |
| Forpligtelser | | | | | | |
| Valutaterminsforretninger | 0 | 0 | 10.205 | 1.104 | 0 | 0 |
| I alt | 0 | 0 | 10.205 | 1.104 | 0 | 0 |

Der er ikke sket nogen overførsler mellem niveau 1 og 2 i 2020 og 2019

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

| | Kapitalandele i associerede virksomheder | | Andre værdipapirer og kapitalandele | | Udlån til porteføljevirksohmeder | |
|---|--|----------------|-------------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Balance 01. januar | 131.134 | 292.644 | 2.013.830 | 2.009.308 | 1.304 | 1.283 |
| Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen | -19.599 | -2.353 | -225.588 | 4.522 | 0 | 21 |
| Køb/indbetalinger til investeringsportefølje | 0 | 0 | 12.652 | 0 | 0 | 0 |
| Salg/udlodninger fra investeringsportefølje | -63.288 | -159.156 | -603.602 | 0 | -1.304 | 0 |
| Flytning til niveau 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flytning ud af niveau 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balance 31. december | 48.247 | 131.135 | 1.197.292 | 2.013.830 | - | 1.304 |
| Tab/gevinst på aktiver i behold | -19.568 | -2.353 | -211.510 | 5.303 | 0 | 22 |

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i de regnskabsposter, som de vedrører.

Noter

tkr.

10 fortsat Oplysning om dagsværdi

| Fastsættelse af dagsværdien | Dagsværdihierarki | Anvendt værdiansættelsesmetode | Anvendte observerbare/ uobserverbare input | Dagsværdiernes følsomhed over for ændringer i uobserverbare input |
|---|-------------------|---|--|---|
| Kapitalandele i associerede virksomheder ¹ | 3 | Rapporteret dagsværdi | Rapportering fra manager | n/a |
| Andre værdipapirer og kapitalandele ¹ | 3 | Rapporteret dagsværdi | Rapportering fra manager | n/a |
| Udlån til porteføljevirksoheder | 3 | Rapporteret dagsværdi | Rapportering fra manager | n/a |
| Valutatransforretninger | 2 | Tilbagediskontering ved anvendelse af relevant rentekurve | Rentekurver | n/a |

¹ Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra ejendomsfondens managers, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi. I de tilfælde, hvor rapporteringsdatoen afviger fra selskabets balancdato, korrigeres for betydelige ændringer i markedets observerbare inputs og de underliggende aktivers noterede priser.

11 Finansielle risici

Investerings- og markedsrisici

Selskabets investeringer er eksponeret over for den generelle økonomiske udvikling, og den løbende værdiansættelse af investeringerne sker desuden med reference til det generelle prisniveau for sammenlignelige virksomheder; værdien påvirkes således af udsving på aktiemarkederne.

Derudover er Selskabets investeringer i ejendomsfonde forbundet med selskabsspecifikke risici ved de enkelte investeringer, herunder konkursrisiko, samt risici relateret til de managementselskaber, der forvalter de pågældende fonde. Alle beslutninger vedrørende de respektive fondes konkrete investeringer og exits foretages af de respektive fondes managementselskaber, men der foretages løbende en overvågning af porteføljeselskaberne. Denne overvågning sker dels gennem løbende dialog med fondenes managere og dels ved deltagelse i Advisory Boards, hvor ATP REP I ofte har repræsentation.

Investeringer i ejendomsfonde er illikvide, og investorerne har kun begrænsede muligheder for at opsige aftalen med management selskabet, der forvalter den pågældende fond.

For at begrænse risikoeksponeringen mod enkelte investeringer er ATP REP I's portefølje diversificeret gennem en strategi om geografisk spredning samt ved afgivelse af de største investeringstilsagn til fonde med lavere risiko. Det betyder, at der typisk er afgivet investeringstilsagn på 400-800 mio. kr. til "core" fonde, mens der til fonde med noget højere risikoprofil, er afgivet lavere investeringstilsagn på typisk 200-500 mio. kr.

Noter

tkr.

11 fortsat

Valutarisici

Investeringerne er foretaget i forskellige valutaer, hvilket medfører, at resultatet, pengestrømmene og egenkapitalen påvirkes af valutakursudsving. Det er ATP REP I's politik at afdække valutarisici i alle valutaer. Valutaafdækningen sker via valutaterminforretninger. Der afdækkes kun risici på aktuelle markedsværdier, mens uudnyttede investerings-tilsagn og fremtidige udlodninger fra porteføljefondene ikke afdækkes. De enkelte valutapositioner afdækkes i varierende omfang.

Det samlede afgivne investeringstilsagn udgør 3.912 mio. kr. og ultimo 2020 fordeler det sig på følgende valutaer:

| | |
|-----|---------|
| EUR | 64 pct. |
| SEK | 12 pct. |
| USD | 24 pct. |

Nedenstående tabel viser valutakursfølsomheden på porteføljen pr. 31. december 2020, såfremt afdækning ikke fandt sted:

| Følsomhed i t.kr. ved: | For aktuelle investeringer | For resttilsagn |
|---------------------------|----------------------------|-----------------|
| 1 pct. stigning i EUR/DKK | 25.182 | 324 |
| 1 pct. stigning i SEK/DKK | 2.506 | 32 |
| 1 pct. stigning i USD/DKK | 20.581 | 0 |

Selskabets likvide beholdninger består hovedsageligt af danske kroner og i begrænset omfang af EUR, SEK og USD.

Renterisici

Der er ikke optaget fremmedfinansiering i selskabet, men der er ofte optaget fremmedfinansiering i porteføljefondene. Der vil således kun være en indirekte renterisiko, som kan påvirke fremtidige investeringsresultater. Porteføljefondene søger typisk at afdække renterisikoen via renteswaps eller lignende instrumenter.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til udlån til porteføljevirksomheder, afledte finansielle instrumenter med positiv markedsværdi samt likvide beholdninger og tilgodehavender.

Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 0 tkr.

Selskabet er derudover indirekte eksponeret mod kreditrisici idet porteføljefondene qua lejekontrakter og anden modpartsrisiko har naturlige kreditrisici. For ATP REP I's vedkommende søges disse kreditrisici imødekommet ved at sikre en tilstrækkelig spredning af investeringerne på flere fonde.

Noter

tkr.

11 fortsat

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for at selskabet ikke kan opfylde sin kontraktlige forpligtelser på grund af utilstrækkelig likviditet.

Selskabets resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde udgør 38 mio. kr., mens investorernes resttilsagn udgør 436 mio. kr. Komplementarens kapitalgrundlag er fuldt indbetalt til komplementarselskabet og den udisponerede kapital indestår som likvid kapital i et anerkendt dansk pengeinstitut, mens kommanditisten er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn.

Likviditetsrisikoen anses derfor for at være yderst beskeden.

Forfaldsanalyse

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år.

I nedenstående tabel opdeles afledte finansielle instrumenter efter kontraktligt forfaldstidspunkt inkl. renter.

| | Nominal værdi | Netto markeds-værdi | Positiv markeds-værdi | Negativ markeds-værdi |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Valutaterminskontrakter, salg | | | | |
| Til- og med 3 måneder | 1.327.718 | 47.297 | 57.502 | 10.205 |
| 3 måneder til og med 1 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fra 1 år til og med 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Over 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 1.327.718 | 47.297 | 57.502 | 10.205 |

Valutaterminskontrakter er indgået med ATP som modpart

12 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

2020

2019

Resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde

37.727

37.655

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.

Noter

tkr.

13 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses Selskabets associerede virksomheder og Selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt moderselskabet ATP og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

Udover ind- og udbetalinger i henhold til kommanditselskabskontrakten har selskabet i 2020 haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

| | Dagsværdi- reguleringer af valuta- termi- ner og valuta- terminstillæg | Management fee og adm. om- kostninger | Tilgode- ha- vender ¹ | Gæld ¹ |
|---------------------------------|--|---|-------------------------------------|-------------------|
| Arbejdsmarkedets Tillægspension | 118.732 | 182 | 0 | 39 |
| ATP Ejendomme A/S | 0 | 1.976 | 0 | 0 |

Valutaterminsforretninger afregnes på markedsbaserede vilkår, mens management fee og administrationsomkostninger afregnes på omkostningsdækkende basis.

¹ Inkl. positiv / negativ markedsværdi af valutaterminsforretninger.

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Bestemmende indflydelse | | |
| Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) | | |
| Kongens Vænge 8 3400 Hillerød | Ejer 99,984 pct. | Ejer 99,984 pct. |
| ATP Real Estate GP ApS Gothersgade 49, 1. 1016 København K | Ejer 0,016 pct. | Ejer 0,016 pct. |

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

14 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Porteføljeoversigt

| | | |
|--|-----------|----------------|
| Tishman Speyer European Real Estate Venture VI | England | Value added |
| Aberdeen Real Estate Fund Finland L.P. | England | Value added |
| Patroffice B.V. | Holland | Value added |
| CBRE Strategic Partners Europe III, L.P. | England | Value added |
| AREIM I Fund L.P. | Jersey | Value added |
| Heitman European Property Partners IV | Luxemborg | Opportunistisk |
| Invesco Core Real Estate-U.S.A., L.P. | USA | Core |
| UBS Trumbull Property Fund LP | USA | Core |

ATP Real Estate
Gothersgade 49, 1. th.
1123 København K

Telefon 33 36 61 61
www.atp-ejendomme.dk
atpe@atp-ejendomme.dk