

Årsrapport 2016



Ejendomsselskabet Vangede A/S

CVR-nr. 32 78 71 77
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K



Ejendomsselskabet Vangede A/S
Årsrapport for perioden
1. januar 2016 – 31. december 2016

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

26. januar 2017

Dirigent: Kasper Ahrendt Lorenzen

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ejendomsselskabet Vangede A/S	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledespåtegning.....	7
Revisionspåtegninger	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance pr. 31. december.....	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Vangede A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

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

CVR-nr. 32 78 71 77
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Per Lykke
Christian Michael Peter Hartmann

Direktion

Christian Michael Peter Hartmann

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ejerforhold

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes, den 26. januar 2017.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat					
Lejeindtægter	120.281	118.172	114.041	54.822	53.485
Resultat af ordinær primær drift	107.474	105.366	103.300	54.284	53.485
Værdiregulering	42.774	141.772	71.937	273.349	-40.852
Resultat før finansielle poster mv.	149.669	243.930	172.435	326.403	11.825
Årets resultat	149.642	246.332	172.441	233.356	-8.738
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.181.493	2.138.719	1.996.937	1.925.000	1.641.647
Aktiver i alt	2.187.995	2.149.031	2.002.659	1.961.950	1.648.006
Egenkapital	2.118.459	2.078.817	1.902.485	1.855.043	493.287
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	0	10	0	10.004	3.392
Nøgletal					
Overskudsgrad	124%	206%	151%	595%	22%
Afkastningsgrad	7%	11%	9%	17%	1%
Soliditetsgrad	97%	97%	95%	95%	30%
Egenkapitalens forretning	7%	12%	9%	20%	-2%

Definitioner af nøgletal

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Lejeindtægter}} \times 100$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning} = \frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er alene at eje ejendommen Nesa Allé 1, 2820 Gentofte. Den løbende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2016 har modtaget et administrationshonorar på 563 t.kr. herfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendom forløber tilfredsstillende og i henhold til forventningen.

I 2016 opnåede selskabet et resultat på 149.642 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom 42.774 t.kr. som primært skyldes et fald i afkastkravet på 0,25 % til 5,0 % og stigende lejeindtægter. Resultatet svarer til forventningerne (104 mio. kr. før værdiregulering).

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

Med virkning pr. 1. januar 2017 planlægges Ejendomsselskabet Vangede A/S fusioneret med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Selskabet er ikke skattepligtigt, så længe det opfylder to betingelser. For det første at selskabets ejer er pensionsafkastskattepligtig og for det andet, at 90 % af selskabets aktiver består af ejendomme. Betingelserne er opfyldt i 2016.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes 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 lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem lang uopsigelighed, forudbetaling, garantier og deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj, idet lejerer har indgået en langtids-

kontrakt. Selskabet har derfor ikke pt. større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde nyværdi.

Markedsrisici

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen reduceres med 104 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.118 mio. kr. til 2.014 mio. kr.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalejer er en anerkendt institutionel investor. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består hovedsageligt af én investeringsejendom, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Dagsværdiberegningen er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

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

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Vangede A/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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 26. januar 2017

Direktion

Christian Michael Peter Hartmann

Bestyrelse

Michael Nielsen
formand

Per Lykke

Christian Michael Peter Hartmann

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vangede A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangede A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 26. januar 2017

Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vangede A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangede A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Revisionspåtegninger

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.

Revisionspåtegninger

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 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.
	Lejeindtægter	120.281	118.172
	Udgifter vedrørende lejemål	(12.807)	(12.806)
2	Værdiregulering	<u>42.774</u>	<u>141.772</u>
	Ejendommens resultat	150.248	247.138
3	Administrationsomkostninger	<u>(579)</u>	<u>(3.208)</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	149.669	243.930
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle udgifter	<u>(27)</u>	<u>(35)</u>
	Resultat før skat	149.642	243.896
4	Skat af årets resultat	<u>-</u>	<u>2.436</u>
5	Årets resultat	<u>149.642</u>	<u>246.332</u>

Balance pr. 31. december

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendom	2.181.493	2.138.719
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.181.493	2.138.719
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	2	3
	Tilgodehavender i alt	2	3
	Likvide beholdninger	6.500	10.309
	Omsætningsaktiver i alt	6.502	10.312
	AKTIVER I ALT	2.187.995	2.149.031
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	110.000	110.000
	Overført overskud	2.008.459	1.858.817
	Foreslået udbytte	-	110.000
	Egenkapital i alt	2.118.459	2.078.817
	Langfristet gældsforpligtelser		
6	Udskudt skat	69.396	69.396
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	69.396	69.396
	Kortfristet gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	140	797
	Anden gæld	-	21
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	140	818
	PASSIVER I ALT	2.187.995	2.149.031
1	Anvendt regnskabspraksis		
7	Eventualforpligtelser		
8	Nærtstående parter og ejerforhold		
9	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	110.000	1.858.817	110.000	2.078.817
Betalt udbytte til aktionærer			-110.000	-110.000
Årets resultat		149.642		149.642
Egenkapital pr. 31. december 2016	110.000	2.008.459	0	2.118.459

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	110.000	1.722.485		1.832.485
Betalt udbytte til aktionærer				0
Årets resultat		136.332	110.000	246.332
Egenkapital pr. 31. december 2015	110.000	1.858.817	110.000	2.078.817

Aktiekapitalen udgør nominelt 1.100.000 aktier á nominelt kr. 100.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vangede A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 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 undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse, da selskabet indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

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

Effekt af ny regnskabsregulering

Implementeringen af ændringerne i Årsregnskabsloven har ikke haft nogen effekt på indregning og måling af selskabets resultat- og balanceposter. Ændringerne i fastsættelse af størrelsesgrænserne har dog betydet, at selskabet aflægges årsregnskab efter bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed mod klasse B sidste år.

Øvrige ændringer i Årsregnskabsloven er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2015.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil

tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Noter

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 % af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2016 og forventes opfyldt i fremtiden.

Balancen

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 ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for ejendommen på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. 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.

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 ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

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

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til "overført overskud" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser

Anden gæld som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

Noter

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.879.251	1.879.241
Nyinvesteringer	-	10
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.879.251</u>	<u>1.879.251</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	259.468	117.696
Årets opskrivninger	42.774	141.772
Opskrivninger pr. 31. december	<u>302.242</u>	<u>259.468</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.181.493</u>	<u>2.138.719</u>
<p>Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31. december 2016 (5,0 % pr. 31. december 2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point, vil reducere dagsværdien med 104 mio. kr.</p>		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
4 Skat af årets resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	-	2.436
Skat af årets resultat	-	2.436
5 Forslag til resultatdisponering		
Årets resultat	149.642	246.332
Overført overskud pr. 1. januar	<u>1.858.817</u>	<u>1.722.485</u>
Overskud til fordeling	<u>2.008.459</u>	<u>1.968.817</u>
Foreslået udbytte	-	110.000
Overført til næste år	<u>2.008.459</u>	<u>1.858.817</u>
Fordelt resultat	<u>2.008.459</u>	<u>1.968.817</u>

Noter

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
6 Udskudt skat		
Udskudt skat pr. 1. januar	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
Udskudt skat pr. 31. december	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
Udskudt skat pr. 31. december	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>

7 Eventualforpligtelser

Fra og med 2014 er selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelsen ikke er opfyldt påhviler der en yderligere udskudt skat på 56.426 t.kr.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger	
ATP Ejendomme A/S	563 t.kr.	
Bestemmende indflydelse	2016	2015
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		
Kongens Vænge 8	Ejer 100%	Ejer 100%
3400 Hillerød		

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

9 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Med virkning pr. 1. januar 2017 planlægges Ejendomsselskabet Vangede A/S fusioneret med ATP Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Herudover er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.