

# Årsrapport 2009



## ATP Ejendomme A/S



**ATP Ejendomme A/S**

**Årsrapport for perioden  
1. januar 2009 – 31. december 2009**

**CVR 17 26 16 49**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den / 2010

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indhold

---

Ledelsespåtegning .....	3
Revisionspåtegninger.....	4
Selskabsoplysninger .....	6
Hoved- og nøgletal for ATP Ejendomme A/S Koncernen.....	7
Definitioner af nøgletal .....	8
Ledelsens beretning .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	13
Resultatopgørelse .....	15
Balance pr. 31. december .....	16
Egenkapitalopgørelse .....	18
Pengestrømsopgørelse .....	19
Noter .....	20
Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S Koncernen .....	24

# Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2009 for ATP Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat samt af koncernens pengestrømme. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 26. januar 2010

**Direktion**

Michael Nielsen

**Bestyrelse**

Lars Rohde  
formand

Lars Damgaard Sørensen

Henrik Gade Jepsen

# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions påtegning

### Til aktionæren i ATP Ejendomme A/S

Vi har revideret koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 2009. Koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges efter årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Revisionen er udført efter danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen 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 koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen, herunder undersøgelse af information, der understøtter de i koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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 koncernens og moderselskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 26. januar 2010

Peter Jochimsen  
revisionschef

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til aktionæren i ATP Ejendomme A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt ledelsesberetning for såvel koncernen som moderselskabet og pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab, et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. januar 2010

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionsaktieskab

Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

---

ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49  
København  
Telefon: 33 36 61 61

Hjemmeside: [www.atp-ejendomme.dk](http://www.atp-ejendomme.dk)  
E-mail: [atpe@atp-ejendomme.dk](mailto:atpe@atp-ejendomme.dk)

CVR nummer: 17 26 16 49  
Hjemsted: København

## **Bestyrelse**

Direktør Lars Rohde (Formand)  
Økonomidirektør Lars Damgaard Sørensen  
Vicedirektør Henrik Gade Jepsen

## **Direktion**

Michael Nielsen

## **Revision**

Deloitte,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## **Ejerforhold**

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

## **Koncernstruktur**

ATP Ejendomme A/S Koncernen består af moderselskabet  
ATP Ejendomme A/S og det 100 pct. ejede datterselskab  
Strandgade 7 A/S. Datterselskabets formål er alene at eje  
fast ejendom. Hjemsted for datterselskabet er København.

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 2. februar 2010  
på Frederiksberg.

# Hoved- og nøgletal for ATP Ejendomme A/S Koncernen

Hovedtal (mio. kr.)	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	244	240	226	203	236
Resultat af ejendommenes drift	194	199	188	170	190
Værdiregulering (netto)	-212	-266	307	234	165
Avance ved salg af ejendomme	0	0	0	2	37
Resultat før finansielle poster	-9	-59	502	403	393
Finansielle poster	3	8	5	7	4
Årets resultat ekskl. værdireguleringer og avance ved salg af ejendomme	206	215	200	174	196
Resultat før skat	-6	-51	507	410	398
Årets resultat	-6	-51	507	410	398
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	3.126	3.294	3.528	3.141	2.813
Aktiver i alt	3.386	3.496	3.683	3.286	3.043
Egenkapital	3.310	3.426	3.608	3.211	2.971
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	45	34	81	116	92
<b>Nøgletal</b>					
Direkte afkast, eksisterende ejendomme, i pct. (1)*	5,9	5,6	5,9	5,9	7,2
Totalafkast, eksisterende ejendomme, i pct. (2) *	-0,7	-2,1	15,8	14,3	13,7
Egenkapitalforrentning, pct. (3) **	-0,2	-1,5	14,9	13,3	14,0
Markedsrisiko, mio. kr. (4)	484	527	604	493	421
Etageareal, kvm. (i 1.000 kvm)	168,6	168,6	168,6	168,6	174,3
Gennemsnitlig udlejningsprocent (5)	96,1	99,6	99,3	97,1	94,7
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. (6)	5,5	5,3	4,8	5,4	5,7
Bogført værdi, kr. pr. kvm. (7)	18.530	19.528	20.913	18.626	16.511
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere (8)	45	42	41	45	47

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

\*\* Beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger og Nøgletal 2005“ på grundlag af koncernens regnskabspraksis.

# Definitioner af nøgletal

---

- 1) Resultat af ejendomme ekskl. værdiregulering af ejendomme i pct. af basiskapital. Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtede nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat af ejendomme ekskl. værdiregulering jf. Dansk Ejendomsindeks.
- 2) Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering i pct. af basiskapital, jf. definition 1.
- 3) Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
- 4) Forskel i ejendomsporteføljens markedsværdi ved 1 pct.-points øget gennemsnitligt afkastkrav.
- 5) Gennemsnitlig udlejning i året i pct., målt på lejeindtægter.
- 6) Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.
- 7) Beregnet i forhold til samlede kvm. ultimo året.
- 8) Antallet gælder både koncernen og moderselskabet.

# Ledelsesberetning

## Overblik

- Ejendommenes direkte afkast udgør i 2009 5,9%.
- Nedskrivning af ejendommenes markedsværdi med 6,6% som følge af stigende afkastkrav.
- Lav investeringsaktivitet.
- Faldende udlejningsprocent.

## Markedsudviklingen i 2009

Trenden fra 2008 med faldende priser og faldende omsætning af investeringsejendomme i Danmark fortsatte i 2009. Udviklingen skyldes de generelle negative konjunkturer, som fortsat præger det danske ejendomsmarked, herunder især effekten af den stigende arbejdsløshed, som medvirker til en lavere efterspørgsel efter kontorlejemål. Opbremsningen i forbruget havde i 2009 også en negativ effekt på segmentet for detailhandelsejendomme. Ydermere blev markedet påvirket af de fortsat stramme vilkår for finansiering af fast ejendom.

Investorenes krav til afkast fra investeringer i fast ejendom steg igen i 2009, primært drevet af en forøget risikopræmie blandt andet til afdækning af den stigende risiko for tomgang. Ejendomme med sekundære beliggenheder blev hårdest ramt, mens kvalitetsejendomme på gode beliggenheder kun blev påvirket i begrænset omfang.

Udviklingen på udlejningsmarkedet i 2009 blev påvirket af den negative udvikling i den danske økonomi. Efterspørgslen efter erhvervslokaler var faldende hele året, og der kunne registreres en stigende tomgang for både kontor- og detailhandelsejendomme. Der registreredes et stigende pres på lejepriserne i årets løb.

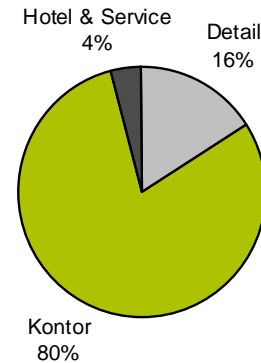
## Hovedaktivitet og portefølje

ATP Ejendomme A/S udfører totaladministration af ATP Koncernens direkte ejede investeringsejendomme i Danmark. Porteføljen ejes af henholdsvis ATP og ATP Ejendomme A/S.

Ultimo 2009 udgør markedsværdien af ATP Koncernens investeringsejendomme i alt 9,9 mia. kr. Heraf ejes ejendomme for 6,8 mia. kr. direkte af ATP, mens ATP Ejendomme A/S besidder ejendomme for 3,1 mia. kr.

Det samlede udlejningsareal for ATP Koncernens 66 ejendomme udgør 610.000 m<sup>2</sup>. Heraf vedrører 169.000 m<sup>2</sup> 24 ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S Koncernen.

ATP Koncernens samlede portefølje fordeler sig på segmenter som følger:



## Investeringsstrategi

I Danmark er det primært strategien at investere direkte og i kontor- og detailhandelsejendomme i de større byer på gode beliggenheder og med en lav risikoprofil. Eksponeringen søges primært i større enheder med henblik på at opnå administrative fordele.

Herudover undersøges løbende muligheden for indirekte investeringer i ejendomssegmenter, hvor ATP Ejendomme ikke selv besidder de nødvendige kompetencer.

ATP fortsætter sideløbende med de danske direkte investeringer med at udbygge sin eksponering i fast ejendom via primært udenlandske ejendomsfonde. Denne aktivitet sker i regi af ATP Real Estate Partners.

## Årets investeringsaktiviteter

Selskabet har i årets løb gennemført grundige analyser af et stort antal investeringsemner. Ingen af de analyserede ejendomme har resulteret i konkrete investeringer, da de opnåelige købsvilkår ikke matchede selskabets krav til rentable langsigtede investeringer.

Der er investeret 44 mio. kr. i selskabets bestående ejendomme til opgraderinger og nyindretninger. I Århus er en kontorejendom ejet af ATP udvidet med 5.000 m<sup>2</sup>.

Der er ikke afhændet ejendomme i årets løb.

Efter afholdelse af 2 internationale arkitektkonkurrencer på ATP's ubebyggede grundareal på Langelinjespidsen i København er plangrundlaget for opførelse af i alt ca. 45.000 m<sup>2</sup> kontorbyggeri bragt på plads i 2009. Byggeriernes igangsættelse afventer en tilfredsstillende forhåndsudlejning.

## Udlejningsstatus

Udlejningsaktiviteten har været faldende i 2009. Udlejningen af selskabets portefølje har udviklet sig mindre tilfredsstillende i 2009, idet udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) er faldet fra 99% primo januar 2009 til 90% ultimo 2009. Der er dog indgået nye lejekontrakter med indflytning i 2010, som vil øge udlejningsprocenten til 91%. Den gennemsnitlige udlejningsprocent udgjorde i 2009 96%.

Udlejningsprocenten for hele ATP Koncernens portefølje udgjorde ultimo 2009 94%.

### Årets resultat

De stigende afkastkrav til ejendomsinvesteringer i 2009 og opsigelser fra lejere på en række ejendomme har som de væsentligste årsager medført en nedskrivning af markedsværdien af selskabets ejendomme. Nedskrivningen er dog delvist modsvaret af effekterne af pristalsregulering af lejeindtægterne samt nyudlejninger.

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2009 udgør 5,5%, sammenlignet med 5,3% året før.

Resultatet for ATP Ejendomme A/S Koncernen for 2009 blev -6 mio. kr. (2008: -51 mio. kr.). Heraf havde værdireguleringer af ejendommene en effekt på -212 mio. kr. (2008: -266 mio. kr.).

Resultatet før værdireguleringer udgør 206 mio. kr. (2008: 215 mio. kr.), hvilket betragtes som tilfredsstillende og stort set svarende til forventningerne i årsrapporten 2008 (200 mio. kr.).

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes 200 mio. kr. i udbytte.

### Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift udgør 194 mio. kr. mod 199 mio. kr. i 2008. Heri indgår lejeindtægter på 244 mio. kr., svarende til en stigning på 4 mio. kr. i forhold til året før.

Faldet i resultatet af ejendommenes drift kan primært henføres til en i 2008 modtaget enkeltstående tilbagebetaling af ejendomsskatter. Som følge af nedsatte offentlige ejendomsvurderinger.

Udtrykt ved ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat ekskl. værdireguleringer) er der sket en stigning fra 5,6% til 5,9%.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør -0,7% i 2009 mod -2,1% i 2008.

### Indtægter ved administration

ATP Ejendomme A/S leverer totaladministration og investeringsrådgivning vedrørende ATP's danske investeringsejendomme. Honoreringen herfor er sammensat af en fast og en variabel del. Den faste del dækker investeringsrådgivning og udvikling af ATP's ejendomsportefølje 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.

Herudover leverer ATP Ejendomme A/S en række serviceydelser til ATP Real Estate Partners K/S.

### Balancen

Ultimo 2009 udgør selskabets aktiver 3.386 mio. kr. (2008: 3.496 mio. kr.), heraf vedrører 3.124 mio. kr. (2008: 3.292 mio. kr.) selskabets 24 investeringsejendomme. Årets værdireguleringer er årsagen til faldet i ejendommenes bogførte værdier.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2009 3.310 mio. kr. (2008 3.426 mio. kr.).

### Pengestrømme

Pengestrømmene fra driftsaktiviteterne udgør 195 mio. kr. mod 200 mio. kr. i 2008. Pengestrømme fra investeringsaktiviteterne udgør -44 mio. kr. (2008: -34 mio. kr.).

### Investeringsrisici

Der arbejdes målrettet med en spredning og dermed reduktion af risiciene forbundet med ejendomsinvesteringerne. Porteføljen er diversificeret både geografisk og inden for flere ejendomstyper. Endvidere søges indtægtsgrundlaget spredt ud på et passende antal lejere. Lejerporteføljen 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 lejers opsigelse af lejemål og lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejerforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye lejeres soliditet vurderes.

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

Langt de fleste lejeindtægter reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Desuden indeholder en del lejekontrakter betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Denne type vilkår reducerer samlet den driftsmæssige risiko i perioder med lav inflation.

### Lejekontrakternes varighed

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

Resterende varighed	Ultimo 2009	Ultimo 2008
0-1 år.....	33%	28%
1-3 år.....	24%	22%
3-6 år.....	11%	13%
>6 år.....	32%	37%
I alt.....	100%	100%

Inden for det første år kan 33% af den samlede årlige leje bortfalde ved opsigelser fra lejernes side, osv. Den gennemsnitlige resterende kontraktvarighed for porteføljen er 3 år og 3 måneder. Ved udgangen af 2008 udgjorde restvarigheden 3 år og 4 måneder.

### Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi. Hertil kommer dækning af brand, rørskaade, mv.

### Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdibe-

regningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

Den vigtigste faktor ved denne markedsværdiberegning er afkastkravet til fast ejendom. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med 484 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.110 mio. kr. til 2.626 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 eneaktionær er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Herudover anvender selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

#### **Samfundsansvar**

ATP Ejendomme A/S lægger - som en del af ATP - vægt på at løfte sit samfundsansvar i sin daglige virksomhed. Det kommer til udtryk i virksomhedens politik for socialt ansvar, i en række personalepolitikker samt i virksomhedens fokus på arbejdsmiljø og andre arbejdsforhold.

Det sociale ansvar er en så naturlig del af hverdagen som muligt. Rammerne udstikkes blandt andet i personalepolitikken, de kollektive aftaler og ordninger samt i virksomhedens traditioner, holdninger og måde at håndtere socialt betingede situationer på.

ATP Ejendomme A/S er opmærksom på, at især energiforbruget i ejendomsporteføljen påvirker klimaet og miljøet. Selskabet har derfor - som en del af ATP - betydelig fokus på at øge energieffektiviteten i ejendommene og på at fremme klimarelevante adfærdsændringer. I 2009 fastlagde ATP Ejendomme A/S en vision for bæredygtighed i bred forstand for at reducere miljø- og klimapåvirkninger i alle ejendommenes "livsfaser".

I 2009 blev der udsendt en samlet klimarapport for ATP-koncernen, som belyser virksomhedens egen klimapåvirkning, og i 2010 fastlægges en specifik reduktionsplan for ATP-koncernen, hvori ATP Ejendomme A/S indgår.

#### **Organisation og selskabsledelse**

Ledelsen af ATP Ejendomme fokuserer på at varetage aktionærens interesser ved at præstere et langsigtet konkurrencedygtigt afkast kombineret med en betryggende risikostyring.

Selskabet har egne ansatte på kontorer i København og Århus til understøttelse af hele værdikæden, idet organisationen indeholder kompetencer indenfor udlejning, investeringer, porteføljepleje og projektledelse ligesom egne ansatte varetager og overvåger den daglige drift af ejendommene. Hertil kommer kompetencer

inden for ejendomsadministration, IT, regnskab og økonomi.

Selskabets incitamentsprogram tager udgangspunkt i resultatskabelsen og består af en kontant bonus. Bonus relaterer sig - efter en individuel vurdering - til opnåede resultater i årets løb. Bonus kan udgøre op til 20% af årets løn for de omfattede medarbejdere.

Endvidere er der for et antal ledende medarbejdere aftalt et langsigtet bonusprogram, hvor der udløses en bonusbetaling, såfremt selskabets gennemsnitlige afkast siden 1. januar 2008 overstiger 6½%. Gennemsnitlige afkast mellem 6½% og 13% kan efter endelig godkendelse i selskabets bestyrelse udløse en årlig bonus på mellem 0 og 12 måneders løn.

#### *Generalforsamlingen*

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

#### *Bestyrelsen*

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter, herunder fastlæggelse af investeringsstrategien. Bestyrelsen godkender ekstraordinært store investeringer.

Bestyrelsen ansætter direktionen og udpeger investeringskomiteen. Bestyrelsens nærmere opgaver og arbejdsdelingen mellem direktion, investeringskomite og bestyrelse er reguleret af en forretningsorden. Forretningsordenen regulerer bestyrelsens, direktionens og investeringskomiteens beslutningskompetencer i forhold til den daglige drift, investeringsbeslutninger og rapportering.

Bestyrelsen holder mindst 4 møder årligt, herunder ét møde hvert kvartal til godkendelse af kvartalsrapporteringen.

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag i årets løb.

#### *Investeringskomiteen*

Bestyrelsen har inden for visse rammer givet investeringskomiteen kompetence til at godkende nye investeringer inden for den vedtagne investeringsstrategi.

Investeringskomiteen består af et eller flere medlemmer af bestyrelsen, direktionen og eventuelt en eller flere af selskabets øvrige investeringsmedarbejdere. Investeringskomiteen består af 4 medlemmer og mødes efter behov.

Medlemmer af investeringskomiteen modtager ikke honorar.

#### *Direktion*

Direktionen består af Michael Nielsen, som tillige er direktør i ATP Real Estate Partners I K/S og ATP Real Estate GP ApS.

Direktionen har i henhold til forretningsordenen for bestyrelsen, investeringskomiteen og direktionen ansvaret for den daglige ledelse.

### **Forventninger til 2010**

Det forventes, at de svage konjunkturer vil forsætte i 2010 og påvirke både ejendomsinvesterings- og udlejningsmarkedet i Danmark.

Til trods for forventning om et fortsat lavt dansk renteniveau i 2010 vil investorernes risikotillæg for investeringer i fast ejendom fortsat være højt.

En stigning i afkastkravene til visse sekundære segmenter af erhvervsejendomsmarkedet er sandsynligt, mens prisniveauet for prime ejendomme forventes uændret i 2010.

Selskabet forventer i 2010 at se et stigende antal investeringsmuligheder inden for kontor- og detailhandels-ejendomme. Grundige analyser vil vise, om disse mulig-

heder opfylder ATP's Ejendomes krav til nyinvesteringer både angående kvalitet, beliggenhed og langsigtet afkastpotentiale.

Udlejningsmarkedet i Danmark forventes som følge af de svage konjunkturer at udvise en stigende ledighed i både kontor og detailhandelssegmentet. Det stigende udbud af erhvervslokaler forventes at påvirke lejepriserne.

I 2010 forventer ATP Ejendomme A/S Koncernen et resultat i niveauet 180 mio. kr. før værdireguleringer og eventuelle avancer ved ejendomssalg.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet væsentlige eller usædvanlige begivenheder siden regnskabsårets afslutning.

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ATP Ejendomme A/S, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret, herunder afskrivninger.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet ATP Ejendomme A/S og dattervirksomheder, hvori ATP Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 pct. af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som en sammenlægning af moderselskabets og de enkelte dattervirksomheders reviderede årsregnskaber, der alle er aflagt i overensstemmelse med ATP Ejendomme A/S' regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og udgifter, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på anskaffelsestidspunktet (past equity-metoden). Nyhvervede eller nystiftede virksomheder medtages i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, og solgte virksomheder medtages indtil salgstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis i øvrigt

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

#### 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 for selskabets ydelser til ATP og ATP Real Estate Partners K/S I samt indtægter ved salg af forvalterydelser.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontoromkostninger mv. samt udgifter vedrørende salg af ejendomsinspektørydelser.

#### Resultat af datterselskaber

I moderselskabets resultatopgørelse resultatføres den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders overskud eller underskud efter regulering af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

#### 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 2009 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

Aktiver med en anskaffelsessum under 100 t.kr. pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers 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 væsentligst anvendes til eksternt udlejning. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi efter samme principper som selskabets øvrige ejendomme.

Der er ikke foretaget vurdering af eksternt vurderingsmand på koncernens ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter selskabet en eksternt vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investerings ejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investerings ejendomme" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

#### Driftsmateriel og inventar

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

IT-udstyr .....2 - 5 år  
Øvrige driftsmidler og inventar .....3 - 5 år

Aktiver med en anskaffelsessum under 100 t.kr. pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Kapitalandelene måles til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhederne reguleret for koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalens reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.

### Skat

Udskudte skatteforpligtelser indregnes ikke i balancen, idet selskabet i henhold til Pensionsafkastbeskatningsloven ikke er skattepligtigt. Beregnet udskudt skat, såfremt selskabet og dets datterselskaber var skattepligtige, oplyses i en note.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

### Korrektion af fejl i årsrapporten 2008

I forbindelse med at metoden til opgørelse af feriepengeforpligtelse m.v. efter årsregnskabsloven har undergået tilpasninger gennem de senere år, har ATP Ejendomme A/S fra 2009 valgt at overgå til den nyeste og mest anerkendte metode. Dette har medført en forøgelse af forpligtelsen på 1,6 mio. kr. og forøger henholdsvis reducerer Anden Gæld og Egenkapital. Ændringerne er indregnet som reguleringer til primobalancen 2008 og resultatet er således ikke påvirket af korrektionen.

# Resultatopgørelse

Morderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008
197	199	<b>1</b> Lejeindtægter	244	240
(36)	(44)	Udgifter vedrørende lejemål	(50)	(41)
0	-	Avance ved salg af investeringsejendomme	-	0
(254)	(184)	<b>2</b> Værdiregulering af investeringsejendomme	(212)	(266)
<b>(93)</b>	<b>(29)</b>	<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>(18)</b>	<b>(67)</b>
49	54	Indtægter ved administration	54	49
(44)	25		36	(18)
(41)	(45)	<b>3</b> Administrationsomkostninger	(45)	(41)
<b>(85)</b>	<b>(20)</b>	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>(9)</b>	<b>(59)</b>
27	11	Resultat af dattervirksomheder	-	-
7	3	Finansielle indtægter	3	8
<b>(51)</b>	<b>(6)</b>	<b>Resultat før skat</b>	<b>(6)</b>	<b>(51)</b>
0	0	Skat	0	0
<b>(51)</b>	<b>(6)</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>(6)</b>	<b>(51)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
(51)	(6)	Årets resultat	-	-
445	519	Overført overskud pr. 1. januar	-	-
394	513	Overskud til fordeling	-	-
110	200	Foreslået udbytte (8,9%, 2008: 4,9%)	-	-
(223)	(116)	Overført til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-	-
(12)	(28)	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	-
519	457	Overført til næste år	-	-
394	513	Fordelt overskud/resultat	-	-

## Balance pr. 31. december

Morderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>				
0	0	2	0	0
		Immaterielle anlægsaktiver		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
2	2	2	2	2
		Driftsmidler		
2.670	2.530	2	3.124	3.292
		Investeringsejendomme		
<b>2.672</b>	<b>2.532</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.126</b>	<b>3.294</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
620	592	4	-	-
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
<b>620</b>	<b>592</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3.292</b>	<b>3.124</b>	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.126</b>	<b>3.294</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
12	28	5	29	12
		Andre tilgodehavender		
39	39		-	-
		Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		
<b>51</b>	<b>67</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>29</b>	<b>12</b>
<b>153</b>	<b>193</b>	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>231</b>	<b>190</b>
<b>204</b>	<b>260</b>	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>260</b>	<b>202</b>
<b>3.496</b>	<b>3.384</b>	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.386</b>	<b>3.496</b>

# Balance pr. 31. december

Morderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008
<b>PASSIVER</b>				
<b>6 Egenkapital</b>				
2.250	2.250	Aktiekapital	2.250	2.250
455	339	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	472	616
92	64	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	-
519	457	Overført overskud	388	450
110	200	Foreslået udbytte	200	110
<b>3.426</b>	<b>3.310</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.310</b>	<b>3.426</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
3	3	Leverandørgæld	4	3
60	61	<b>7</b> Anden gæld	61	60
7	10	<b>8</b> Periodeafgrænsningsposter	11	7
<b>70</b>	<b>74</b>	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76</b>	<b>70</b>
<b>70</b>	<b>74</b>	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76</b>	<b>70</b>
<b>3.496</b>	<b>3.384</b>	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.386</b>	<b>3.496</b>
<b>9 Eventualforpligtelser m.v.</b>				
<b>10 Nærtstående parter</b>				

# Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

Mio. kr.

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- rings- aktiver	Netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2009</b>	2.250	455	92	519	110	3.426
Betalt udbytte til aktionærer					(110)	(110)
Værdiregulering af investeringsejendomme		(116)				(116)
Årets resultat			(28)	(62)		(90)
Foreslået udbytte til aktionærer					200	200
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	2.250	339	64	457	200	3.310

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- rings- aktiver	Netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2008</b>	2.250	678	104	446	130	3.608
Korrektion				(1)		(1)
Betalt udbytte til aktionærer					(130)	(130)
Værdiregulering af investeringsejendomme		(223)				(223)
Årets resultat			(12)	74		62
Foreslået udbytte til aktionærer					110	110
<b>Egenkapital 31. december 2008</b>	2.250	455	92	519	110	3.426

## Koncern

Mio. kr.

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- rings- aktiver	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2009</b>	2.250	616	450	110	3.426
Betalt udbytte til aktionærer				(110)	(110)
Værdiregulering af investeringsejendomme		(144)			(144)
Årets resultat			(62)		(62)
Foreslået udbytte til aktionærer				200	200
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	2.250	472	388	200	3.310

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- rings- aktiver	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2008</b>	2.250	851	377	130	3.608
Korrektion			(1)		(1)
Betalt udbytte til aktionærer				(130)	(130)
Værdiregulering af investeringsejendomme		(235)			(235)
Årets resultat			74		74
Foreslået udbytte til aktionærer				110	110
<b>Egenkapital 31. december 2008</b>	2.250	616	450	110	3.426

# Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	Mio. kr.	
	2009	2008
Indbetalinger fra lejere	241	230
Indbetalinger vedrørende administration	54	49
Udbetalt til medarbejdere og leverandører	(103)	(87)
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>192</b>	<b>192</b>
Renteindbetalinger	3	8
Renteudbetalinger	0	0
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>195</b>	<b>200</b>
Afregnet selskabsskat, netto	0	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>195</b>	<b>200</b>
Investering i grunde og bygninger	(43)	(33)
Investering i driftsmidler	(1)	(1)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>(44)</b>	<b>(34)</b>
Udbetalt udbytte	(110)	(130)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>(110)</b>	<b>(130)</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>41</b>	<b>36</b>
Likvider pr. 1. januar	190	154
<b>Likvider pr. 31. december</b>	<b>231</b>	<b>190</b>

## Noter

Moderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008
		<b>1 Lejeindtægter</b>		
		Lejeindtægterne hidrører fra investeringsejendomme beliggende i Danmark.		
		<b>2 Immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
8	8	Anskaffelsessum pr. 1. januar	8	8
0	1	Årets tilgang	1	0
<b>8</b>	<b>9</b>	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
(8)	(8)	Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(8)	(8)
(0)	(1)	Årets afskrivninger	(1)	(0)
<b>(8)</b>	<b>(9)</b>	<b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(9)</b>	<b>(8)</b>
<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
		<b>Afskrives over 3 år</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Driftsmidler</b>		
3	4	Anskaffelsessum pr. 1. januar	4	3
1	1	Årets tilgang	1	1
(0)	(1)	Årets afgang	(1)	(0)
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
(1)	(2)	Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	(2)	(1)
(1)	(1)	Årets afskrivninger	(1)	(1)
0	1	Årets afgang	1	0
<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>Ned- og afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
		<b>Afskrives over 3 år</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Investeringsejendomme</b>		
2.334	2.367	Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.828	2.795
33	44	Årets tilgang	44	33
0	0	Årets afgang	0	0
<b>2.367</b>	<b>2.411</b>	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>2.872</b>	<b>2.828</b>
		<b>Opskrivninger</b>		
678	455	Opskrivninger pr. 1. januar	616	851
(0)	14	Årets opskrivninger	14	(0)
(223)	(130)	Tilbageførte opskrivninger som følge af værdiregulering	(158)	(235)
0	0	Opløste opskrivninger ved salg	0	0
<b>455</b>	<b>339</b>	<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>472</b>	<b>616</b>

## Noter

Morderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008
		<b>Nedskrivninger</b>		
(120)	(152)	Nedskrivninger pr. 1. januar	(152)	(120)
(40)	(70)	Årets nedskrivninger	(70)	(40)
8	2	Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdiregulering	2	8
<b>(152)</b>	<b>(220)</b>	<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>(220)</b>	<b>(152)</b>
<b>303</b>	<b>119</b>	<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>252</b>	<b>464</b>
<b>2.670</b>	<b>2.530</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>3.124</b>	<b>3.292</b>
3.251	3.747	Den seneste offentlige vurdering af investeringsejendomme udgør	4.287	3.665
		Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
5,3	5,5	Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,5	5,3
6,0	6,3	Højeste afkastprocent	6,3	6,0
5,0	5,0	Laveste afkastprocent	5,0	5,0
<b>2.672</b>	<b>2.532</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.126</b>	<b>3.294</b>
		<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
		Posten indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:		
(24)	(25)	Lønninger og vederlag	(25)	(24)
(3)	(3)	Pensionsbidrag	(3)	(3)
(0,4)	(0,3)	Udgifter til social sikring	(0,3)	(0,4)
<b>(27)</b>	<b>(29)</b>	<b>I alt</b>	<b>(29)</b>	<b>(27)</b>
2,1	2,1	Direktion, samlet for ATP Ejendomme A/S og ATP Real Estate Partners I K/S	2,1	2,1
0,2	0,2	Heraf arbejdsgiverbetalt pensionsbidrag	0,2	0,2
42	45	Gennemsnitligt antal medarbejdere	45	42
		Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
(0,2)	(0,1)	Samlet honorar til Deloitte i det forløbne regnskabsår (2008: Price waterhouseCoopers)	(0,1)	(0,2)
(0,1)	(0,0)	Heraf udgør honorar for andre ydelser end revision	(0,0)	(0,1)

## Noter

Morderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008
		<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
528	528	Anskaffelsessum pr. 1. januar	-	-
<b>528</b>	<b>528</b>	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	-	-
104	92	Regulering pr. 1. januar	-	-
27	11	Årets resultat før skat	-	-
(39)	(39)	Udbytte til moderselskab	-	-
<b>92</b>	<b>64</b>	<b>Regulering pr. 31. december</b>	-	-
<b>620</b>	<b>592</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	-	-
		<b>Selskabets navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
		Strandgade 7 A/S	København	100%
		<b>Egenkapital</b>	631	<b>Resultat</b>
				11
		<b>5 Andre tilgodehavender</b>		
		Tilgodehavender vedrører ejendomme og øvrige tilgodehavender		
		<b>6 Egenkapital</b>		
		Aktiekapitalen består af 225.000 aktier à 10 t. kr.		
		<b>7 Anden gæld</b>		
		I anden gæld er indeholdt :		
51	46	Deposita indbetalt af lejere		46
		<b>8 Periodeafgrænsningsposter</b>		
		Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.		
		<b>9 Eventualforpligtelser m.v.</b>		
		Fra og med 2001 er Koncernen, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat:		
117	59			104
		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.		

# Noter

Morderselskab			Koncern	
Mio. kr.			Mio. kr.	
2008	2009	Note	2009	2008

**10 Nærtstående parter:**

**Bestemmende indflydelse:**

ATP er eneaktionær.

**Transaktioner:**

ATP Ejendomme A/S udfører totaladministration og investeringsrådgivning til ATP. Honoraret herfor er sammensat af en fast og en variabel del. Den faste del dækker investeringsrådgivning og udvikling af ATP's portefølje og er fastsat med udgangspunkt i selskabets omkostninger ved løsning af disse opgaver. Det faste honorar er beregnet til 0,35 pct. af den offentlige ejendomsvurdering.

Den variable del af honoraret for totaladministration er fastsat til 3 pct. af lejeindtægterne.

Herudover har ATP Ejendomme A/S indgået aftale med ATP Real Estate Partners 1 K/S om levering af en række serviceydelser. Til dækning af de hermed forbundne omkostninger modtager ATP Ejendomme A/S en godtgørelse som er beregnet på grundlag af direkte og indirekte omkostninger.

ATP Ejendomme A/S har indgået aftale med ATP Private Equity K/S om leje af kontorlokaler og levering af it-ydelser på markedsmæssige vilkår.

ATP Ejendomme A/S har indgået aftale med ATP om, at ATP leverer en række serviceydelser til selskabet, herunder HR ydelser og juridisk assistance.

# Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S Koncernen

	By	Opførelsesår/ hoved- reoveringsår	Etage- kvm.	Antal lejere	Gns. udlej- nings- pct.	Netto- resultat af ejendomme mio. kr.	Vægtet afkast- krav i pct.	Beregnet markeds- værdi mio. kr.
<b>Detailhandel</b>								
Kgs. Nytorv 20-22	København K	1921	1.995	3	100			
Købmagergade 60	København K	1900/1988	3.703	4	100			
Store Kongensgade 10-12	København K	1776/1974	747	7	100			
Søndergade 26-28	Århus C	1900/1994	1.050	1	100			
Østergade 36-38	København K	1899/1955	5.169	2	94			
						21,2	5,3	363
<b>Kontor</b>								
Amaliegade 35	København K	1922	5.843	4	74			
Amaliegade 43	København K	1793/1988	1.569	7	95			
Blegdamsvej 54-58	København Ø	1929/1987	8.696	2	100			
Bredgade 6	København K	1915/2003	6.291	5	100			
Frederiksborggade 18	København K	1917	4.616	3	100			
Højbro Plads 8-10	København K	1801/1996	9.026	7	100			
Gothersgade 2/St. Kongensgade 1	København K	1904/1988	8.942	15	99			
Gothersgade 49 3)	København K	1926/1992	14.001	16	94			
Gyldenløvesgade 11	København V	1932	4.434	7	95			
Kalkbrænderihavns-gade 4	København Ø	1896/1999	4.431	3	79			
Langelinie Allé 15-17	København Ø	1893/1999	14.730	3	100			
Nyropsgade 37	København V	1947	4.420	3	88			
Nørre Voldgade 17	København K	1961	10.444	11	84			
St. Kongensgade 14, Kgs. Nytorv	København K	1781/1974	12.716	13	86			
Ved Stranden 14	København K	1796/1987	3.122	1	100			
Ved Stranden 18	København K	1795/1989	5.016	2	79			
Vester Farimagsgade 41	København V	1935/2000	5.848	2	100			
Åboulevarden 15-17	Århus C	1996	3.259	12	98			
						133,4	5,5	2.167
<b>Ejendomme ejet af Strandgade 7 A/S</b>								
<b>Kontor</b>								
Strandgade 7	København K	1962	28.518	1	100	38,9	5,5	594
								<b>3.124</b>

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

Telefon 33 36 61 61  
Telefax 33 36 61 62

[info@atp-ejendomme.dk](mailto:info@atp-ejendomme.dk)

[www.atp-ejendomme.dk](http://www.atp-ejendomme.dk)