



Årsrapport 2024



ATP Ejendomme A/S

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

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

CVR-nummer: 17261649
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mikkel Svenstrup (bestyrelsesformand)
Pernille Vastrup
Jørgen Høholt
Jacob Lester

Direktion

Martin Vang Hansen (administrerende direktør)
André Scharf
Thomas Fog

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 33963556

Ejerforhold

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 5. februar 2025.

Indhold

Ledelsesberetning

01 Året 2024

- 06 Små tegn på bedring på ejendomsmarkedet
- 08 Hoved- og nøgletal
- 10 Udvikling i porteføljen
- 12 Årets resultat
- 16 ESG i ATP Ejendomme
- 18 CO₂-regnskab
- 26 Ny strategi skal sikre fortsat fremgang
- 28 ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer

02 Kunder og forretning

- 32 Flere boliger i porteføljen: Velkommen til Carl Bro Haven, Kanalgaarden og 21Ø
- 34 DGNB Drift: Når arbejdsdagen skal certificeres
- 36 Kundeundersøgelser styrker den daglige drift
- 38 Nye rammer til Københavns Politi: "Gå nu ind i de samarbejder"
- 40 Turkish Airlines lander i nyt kontor på Islands Brygge
- 42 Et skridt nærmere en digital fremtid
- 44 Et fortsat fokus på udvikling

Regnskab

03 Tal 2024

- 48 Ledelses- og revisionspåtegninger
- 52 Resultatopgørelse
- 53 Balance pr. 31. december
- 55 Egenkapitalopgørelse
- 56 Noter
- 74 Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S og datterselskaber



01

Året 2024

Vi gør status på 2024. Se årets resultat og de mest markante milepæle.





Små tegn på bedring på ejendomsmarkedet

Markedet for erhvervsjendomme har siden midten af 2022 været udfordret af de stigende renter, den geopolitiske uro og ændringer i kundernes behov efter Covid-19, hvor særligt hjemmearbejde og nye ønsker til indretning af kontorejendomme har præget udviklingen.

Forandringerne har været størst uden for landets grænser, men også i Danmark og blandt investorerne har vi mærket ændringerne de seneste år, hvor særligt stigende afkastkrav har betydet nedskrivninger af ejendommene.

Udviklingen har medført et tæt på fastlåst marked for større transaktioner i ejendomsbranchen og efter flere større frasalg og enkelte opkøb op mod midten af 2022, har ATP Ejendomme kun deltaget i mindre transaktioner de seneste år.

I anden halvdel af 2024 har vi dog set små tegn på, at der er bedring på vej på ejendomsmarkedet. Ikke mindst de faldende renter og et tydeligere billede af den nye virkelighed efter Covid-19 har medført, at købere og sælgere igen er kommet tættere på hinanden og kan nå til enighed om transaktioner, som i en periode har været yderst vanskelige at gennemføre.

Som langsigtet ejendomsejer handler det ikke kun om at købe og sælge ejendomme, men i mindst lige så høj grad at have den rigtige portefølje og at drive den portefølje effektivt med udgangspunkt i kundernes behov. I ATP Ejendomme har vi de seneste fem år haft en strategi om at koncentrere vores portefølje omkring de største danske byer og løbende at optimere vores drift.

Eksekveringen af strategien har medført, at ca. 80 pct. af værdien af vores ejendomme i dag er placeret i Danmark, og i 2024 kunne vi præstere endnu et fornuftigt driftsoverskud før værdireguleringer. Det er en tilfredsstillende udvikling, som vi også vil forfølge de kommende år med fokus på både yderligere tilpasning af porteføljen og optimering af driften.

For ATP Ejendomme markerer 2024 også afslutningen på de seneste fem års strategi og lanceringen af en ny for de kommende år. Her kommer der yderligere fokus på, hvordan vi skaber et tilfredsstillende afkast gennem øget værdiskabelse for vores kunder i både erhvervs- og boligejendommene, hvordan vi udnytter de digitale muligheder endnu bedre til at blive mere enkel og effektiv samt sikrer, at vi tager ansvar for en bæredygtig udvikling af vores ejendomme, så de både lever op til kundernes og samfundets forventninger både nu og i fremtiden.

Du kan læse mere om vores nye strategi, og hvordan vi arbejder med vores kunder i flere af artiklerne i årsrapporten.

God læselyst

Mikkel Svenstrup
Bestyrelsesformand for ATP Ejendomme og investeringsdirektør i ATP

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (mio. kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat					
Lejeindtægter	824	850	718	810	929
Resultat af ejendommenes drift eksklusive værdireguleringer	664	721	537	685	791
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100	-1.691	-280	595	1.222
Resultat før finansielle poster	558	-983	246	1.266	1.955
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	81	-51	66	38	202
Finansielle poster	-55	-55	-7	-2	-1
Årets resultat eksklusive værdireguleringer og avance ved salg af ejendomme	603	653	519	667	733
Resultat før skat	583	-1.089	344	1.302	2.156
Årets resultat	583	-1.089	344	1.300	2.156
Balance					
Materielle anlægsaktiver	14.461	15.923	16.805	15.582	18.446
Kapitalandele i dattervirksomheder	975	209	261	2.690	409
Aktiver i alt	16.762	17.324	18.028	19.105	19.644
Egenkapital	15.023	14.441	15.533	17.664	18.356
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	582	762	1.487	354	691

Nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
Direkte afkast, pct. ¹	4,4	4,4	3,3	4,0	4,5
Totalafkast, pct. ²	3,7	-5,9	1,6	7,5	11,5
Egenkapitalforrentning, pct. ³	4,0	-7,3	2,1	7,2	12,5
Markedsrisiko, mio. kr. ⁴	-668	-724	-854	-815	-955
Etageareal, m ² (i 1.000 m ²)	546	616	615	583	733
Udlejningsprocent ultimo ⁵	93,8	94,2	93,0	86,8	86,6
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav, pct. ⁶	5,0	5,0	4,6	4,4	4,6
Bogført værdi, kr. pr. m ² ⁷	25.695	24.900	26.903	25.933	25.156
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	125	124	121	119	110

Definitioner af nøgletal

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

Udvikling i porteføljen

ATP Ejendomme er 100 pct. ejet af ATP og indgår som datterselskab i ATP Koncernen. Pr. 31. december 2024 udgør den samlede forvaltede portefølje for både ATP og ATP Ejendomme 41,8 mia. kr., hvor ATP Ejendommers andel, inklusive datterselskaber, er 16,5 mia. kr.

Kunder og udlejning

Udlejningsprocenten har i 2024 ligget på et stabilt højt leje på 93,8 pct., hvilket betyder, at tomgangen i ATP Ejendomme fortsat befinder sig på et tilfredsstillende lavt niveau. Bag dette tal gemmer sig blandt andet udlejningen af 5.500 m² på Sydvestvej i Glostrup, der 1. juli blev overtaget af Region Hovedstaden, og udlejningen af ATP Ejendommers tidligere hovedkontor på 1.500 m² i Gothersgade, der efter en nyindretning kunne byde velkommen til tre nye kunder i forsommeren. Samtidig fortsætter vi arbejdet med at være tæt på kunderne og på forkant med deres behov. Alt i alt har det i 2024 betydet, at der er gennemført udlejninger af 15.000 m² til nye kunder, mens mere end 87.000 m² er blevet genforhandlet og gendulejet.

Køb og salg

Porteføljaktiviteterne i ATP Koncernen har i 2024, i lighed med foregående år, været præget af en strategisk målsætning om at tilpasse porteføljen. Dette sker med fokus på attraktive ejendomme på centrale beliggenheder i og omkring de største danske byer, samt et ønske om at øge andelen af boligejendomme i porteføljen. Denne strategi har i løbet af året blandt andet udmøntet sig i salget af Borups Allé 177 i maj,

Langelinie Allé 31-35 i juli samt vores portefølje af 31 dagligvarebutikker i december. Samtidig blev boligudviklingsprojektet Carl Bro Haven i Glostrup afleveret i juni, og porteføljen blev dermed udvidet med en boligejendom med 198 lejemål.

Værdireguleringer

Også i 2024 har markedsforholdene i form af fortsat makroøkonomisk usikkerhed og lav aktivitet på ejendomsmarkedet påvirket værdiansættelsen af ejendommene i porteføljen, om end i mindre grad end i de foregående år. Det er et vilkår, der er gældende for ATP Ejendomme såvel som for resten af branchen. Samlet set har ATP Ejendomme i løbet af året nedskrevet værdien af porteføljen med 100 mio. kr.

Kvadratmeter i alt

Det samlede antal kvadratmeter for alle ATP Koncernens ejendomme i Danmark og udlandet eksklusive fondsinvesteringerne udgør ved årets udgang 1.979.000 m², heraf udgør ATP Ejendommers portefølje udgør 545.501 m². =



VÆRDI AF FORVALTET
PORTEFØLJE
ATP OG ATP EJENDOMME

41,8 mia. kr.



PORTEFØLJEVÆRDI
ATP EJENDOMME OG
DATTERSELSKABER

16,5 mia. kr.



SAMLEDE AREAL
ATP OG ATP EJENDOMME

1.979.000 m²



NYUDLEJNING
ATP EJENDOMME

15.000 m²



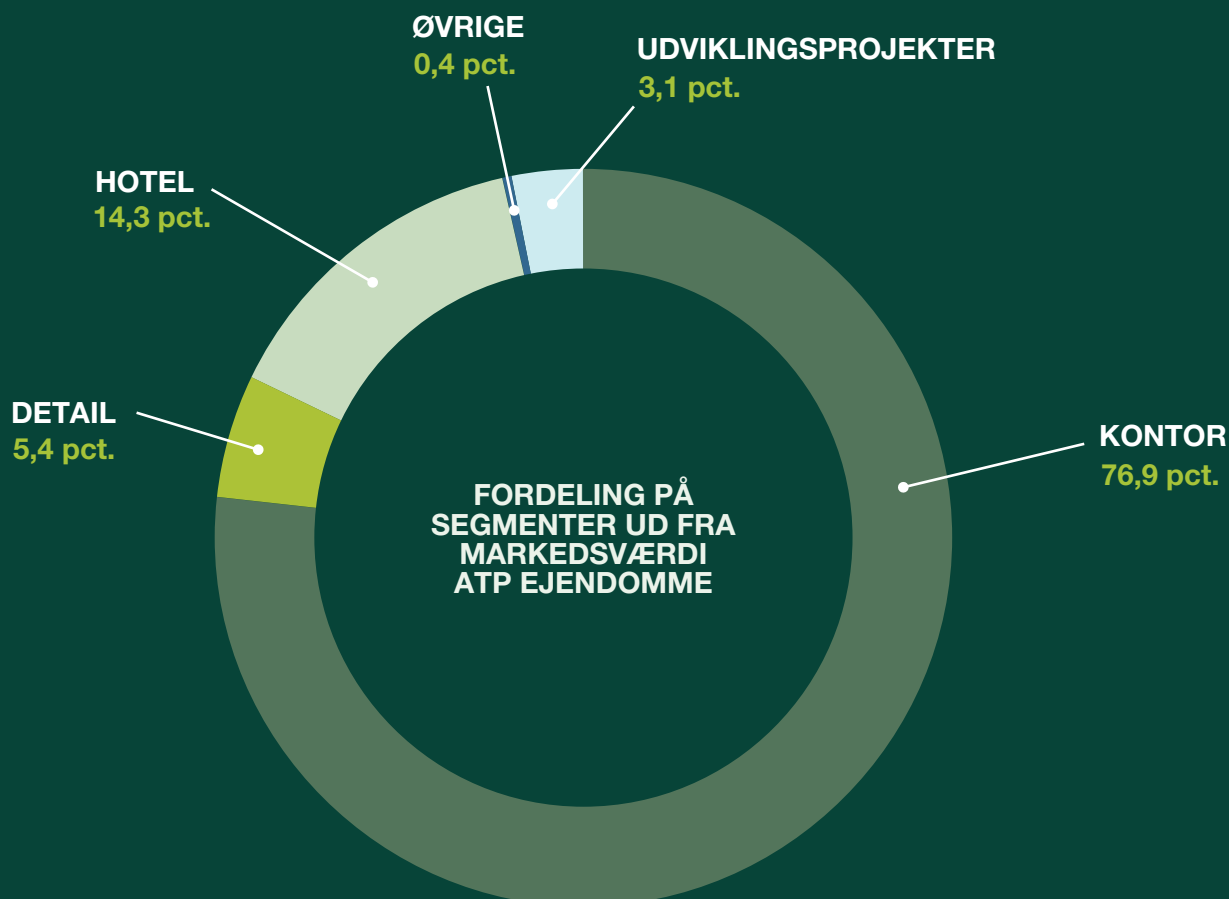
GENUDLEJNING
ATP EJENDOMME

87.344 m²



UDLEJNINGSPROCENT
ATP EJENDOMME

93,8 pct.



Årets resultat

Selv om flere års kontinuerlige rentestigninger blev brudt i 2024, har året lagt sig i slipstrømmen af en række turbulente år efter Covid-19. Den makroøkonomiske usikkerhed og den geopolitiske uro har fortsat præget ejendomssektoren og resulteret i endnu et år med negative værdireguleringer, omend i mere begrænset omfang end de foregående år, og forholdsvis få transaktioner.

Derfor har fokus i ATP Ejendomme også i 2024 i høj grad været på at optimere driften og fortsætte arbejdet med at sikre en robust og diversificeret portefølje gennem strategiske frasal og en øget andel af boliger.

Denne strategi har for andet år i træk medført et fornuftigt driftsresultat i et uroligt marked. Driften og de forhold, ATP Ejendomme selv kan påvirke, lander på et resultat af ejendommens drift eksklusiv værdireguleringer på 664 mio. kr., hvilket betegnes som tilfredsstillende.

De eksterne forhold, som påvirker værdiansættelserne af ejendomme, har også i 2024 udviklet sig negativt for ejendomsbranchen og dermed også for ATP Ejendomme, om end i mindre grad end i de foregående år. Værdireguleringer på investeringsejendomme trækker årets positive driftsresultat ned med 100 mio. kr. Det samlede resultat for året lander på 583 mio. kr.

I forventningen om, at usikkerheden vil præge markedet i en rum tid fremover, ansporer dette resultat ATP Ejendomme til fortsat at agere ud fra et fundament bestående af en diversificeret portefølje med fokus på Danmark, kundernes behov og en effektiv drift.

ATP KONCERNEN

ATP Koncernens ejendomsportefølje i Danmark og i udlandet forvaltes af ATP Ejendomme og ejes af henholdsvis ATP og

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

Ultimo 2024 udgjorde markedsværdien af ATP Koncernens samlede ejendomsinvesteringer i alt 41,8 mia. kr.

ATP Koncernens ejendomsporteføljes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 4,3 pct. i 2024 mod -5,6 pct. i 2023.

Udlejningsprocenten (baseret på lejeværdier) for ATP Koncernens portefølje af direkte ejede ejendomme i ind- og udland udgjorde ultimo 2024 94,7 pct. mod 95,0 pct. ultimo 2023.

De væsentligste købs- og salgsaktiviteter i 2024

ATP Koncernen har i 2024 som led i en strategisk målsætning om at tilpasse porteføljen frasolgt ejendommene Borups Allé 177, København, Langelinie Allé 31-35, København samt en portefølje bestående af 31 dagligvarebutikker og en række mindre ejendomme.

ATP EJENDOMME A/S

Hovedaktivitet

ATP Ejendomme A/S (Selskabet) besidder erhvervs ejendomme for 14,5 mia. kr. og udfører investeringsrådgivning og administration af alle ATP Koncernens ejendomsinvesteringer i Danmark og i udlandet.

Det samlede udlejningsareal for Selskabets 61 ejendomme udgør ca. 545.500 m².

Selskabet har i hele 2024 ejet datterselskabet Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S. Herudover er der i året etableret

fem nye dattervirksomheder med henblik på at udøve ejendomsdrift via dattervirksomheder. Tre af disse virksomheder er etableret ved apportindskud af ejendomme for 1,3 mia. kr. Fire dattervirksomheder er i slutningen af 2024 solgt, dog således at 2 dattervirksomheder først overdrages til køber i 2025.

Udlejningsstatus

På tværs af Selskabet er der fortsat sikret fremgang i nyudlejning som i 2024 udgjorde 15.000 m². Derudover har vi sikret fastholdelse og kontraktforlængelser med bestående kunder for 87.344 m². Samtidig har vi formået væsentligt at forbedre vores kundetilfredshed, som ligger på et historisk højt niveau, og fortsat tæt samarbejde med kunderne.

Årets resultat

Årets resultat for Selskabet i 2024 blev 583 mio. kr. mod -1.089 mio. kr. i 2023.

Eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme på -100 mio. kr. og resultat i dattervirksomheder på 81 mio. kr. udgør årets resultat 603 mio. kr. mod 653 mio. kr. i 2023. For året var forventede lejeindtægter og resultat eksklusive værdireguleringer på omtrent uændret niveau i forhold til 2023. Årets lejeindtægter og resultat eksklusive værdireguleringer er i forhold til 2023 faldet med henholdsvis 26 mio. kr. (-3 pct.) og 50 mio. kr. (-8 pct.), hvilket bl.a. tilskrives frasalg af ejendomme og forhøjede driftsomkostninger.

Resultatet i dattervirksomheder udgør 81 mio. kr. mod -51 mio. kr. i 2023.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2024.

Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift før værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 664 mio. kr., hvilket er et fald på 57 mio. kr. i forhold til året før, der blandt andet kan henføres

til frasalg af ejendomme og driftsomkostninger. Faldet i lejeindtægter er delvist modsvaret af en positiv effekt af nyudlejninger i både 2023 og 2024 samt udløb af lejerabatter.

Indtægterne ved administration udgør 67 mio. kr. mod 57 mio. kr. i 2023. Selskabet leverer investeringsrådgivning og totaladministration vedrørende ATP's danske og udenlandske ejendomsinvesteringer. Honoreringen for de danske ejendomme er sammensat af en fast og en variabel del. Den faste del dækker investeringsrådgivning samt ejendomsudvikling og er fastsat med udgangspunkt i Selskabets omkostninger til løsning af disse opgaver. Den variable del af honoraret for totaladministration er fastsat til en fast procentdel af lejeindtægterne.

For direkte ejede ejendomme i udlandet fastsættes et markedskonformt honorar ud fra opgavens kompleksitet.

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

Selskabet administrerer på markedsvilkår 215 ejendomme ejet i 2024 sammen med andre pensionskasser.

Afkast

Ejendommenes direkte afkast (ejendommenes resultat eksklusive værdireguleringer) udgør 4,4 pct., hvilket er på samme niveau i forhold til 2023-afkastet.

Ejendommenes totale afkast inklusive værdireguleringer udgør 3,7 pct. i 2024 mod -5,9 pct. i 2023.

Balancen

Ultimo 2024 udgør Selskabets aktiver 16,8 mia. kr. mod 17,3 mia. kr. ved udgangen af 2023. Heraf vedrører 14,4 mia. kr. Selskabets investeringsejendomme. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2024 15,0 mia. kr. mod 14,4 mia. kr. ultimo 2023. Der er i årets løb investeret 0,6 mia. kr. i nyopførelser, op-

graderinger og indretninger af Selskabets ejendomme. Årets afgang af investeringsejendomme udgør 1,9 mia. kr., hvoraf 1,3 mia. kr. er afgangsført som led i apportindskud i nyetablerede dattervirksomheder.

Værdiansættelse

De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2024 udgør 5,0 pct. mod tilsvarende 5,0 pct. i 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 14,4 mia. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 668 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Finansielle risici

Der henvises til note 10 for en beskrivelse af de risici, som påvirker Selskabet.

Påvirkning af det eksterne miljø

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

Samfundsansvar

I overensstemmelse med Årsregnskabsloven §99 a, stk. 7 henvises til moderselskabet Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) CVR-nr. 43405810 for redegørelse om samfundsansvar, som forefindes på www.atp.dk/samfundsansvar.

Herudover kan det supplerende oplyses, at Selskabet arbejder med ESG i byggeri og drift af ejendomme, herunder med at bidrage til et CO₂-neutralt samfund og opfyldelse FN's Verdensmål. For ESG har Selskabet følgende fire overordnede strategiske ambitioner:

- Skabe et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast på ejendomsmarkedet til Selskabets ejere og dermed de danske pensionister.
- Bidrage til skabelsen af en bæredygtig fremtid for os selv, vores børn, deres efterkommere og verdens natur.
- Skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til Selskabets kunder, som imødekommer kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og virksomheder.
- Fastholde udviklingen af ATP Ejendomme, så Selskabet forbliver en attraktiv samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads.

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

Ved udgangen af 2024 havde Selskabet og 100 pct. ejede datterselskaber ejendomme med flere forskellige certificeringer i porteføljen.

Certificerede ejendomme – nybyg og renoveringer:

- Pier47, Langelinie Allé 47, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Turbinehuset, Adelgade 12, 1304 København K (DGNB Guld)
- Arenahaven, Hannemanns Allé, 2300 København S (DGNB Guld)
- Ørkenfortet, Strandgade 7, 1416 København K (DGNB Guld)
- Carl Bro Haven, Granskoven, 2600 Glostrup (DGNB Guld)

- Hotel Nørreport, Frederiksborg 18, København K (DGNB Sølv)

Driftscertificerede ejendomme:

- A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV (DGNB Sølv)
- Shellhuset, Kampmannsgade 2, 1604 København V (DGNB Guld)
- N37, Nyropsgade 37, 1602 København V (DGNB Guld)

Kommende certificeringer af ejendomme – nybyg og renoveringer:

- 21Ø, Vibenshus Runddel, 2100 København Ø (DGNB Guld)
- Kanalgaarden, Ørestads Boulevard, 2300 København S (DGNB Guld)

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

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

Der henvises herudover til Selskabets arbejde med certificeringer og CO₂-regnskab på side 16.

Dataetik

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

adfærdsdata, samt at kunde- eller adfærdsdata ikke er en integreret del af vores forretningsstrategi eller forretningsaktiviteter.

Selskabet er omfattet af ATP koncernens politik for dataetik. For en yderligere beskrivelse heraf henvises til ATP koncernens redegørelse, som er tilgængelig på www.atp.dk/supplerende-oplysninger-2024.

Forventninger til 2025

Selskabet vil i 2025 fortsat have fokus på strategisk tilpasning af ejendomsporteføljen med fokus på attraktive ejendomme på centrale beliggenheder i og omkring de største danske byer. Selskabet vil derfor også i 2025 have en tilbageholdende tilgang til nye investeringer i både Danmark og udlandet.

I 2025 forventer Selskabet at lejeindtægterne falder med 5 pct.-10 pct. i forhold til 2024 bl.a. som konsekvens af helårseffekten af de i 2024 gennemførte ejendomssalg. Driften af Selskabets øvrige tilbageværende ejendomme forventes at ende resultatmæssigt på et uændret niveau.

Resultat eksklusive værdireguleringer forventes i 2025 på et uændret niveau i forhold til 2024. De forventede reducerede lejeindtægter fra frasolgte ejendomme forventes i al væsentlighed modsvaret af færre renteudgifter afledt af reduceret gæld til moderselskabet. **■**

ESG i ATP Ejendomme

I en årrække har ESG været en integreret del af arbejdet i ATP Ejendomme. Både i forbindelse med udvikling, renovering og i den daglige drift af vores ejendomsportefølje. Nu begynder effekten og værdien af arbejdet med ESG at udmønte sig, både i relationen til vores kunder og på tværs af branchen. Det betyder ikke, at vi læner os tilbage. Tværtimod.

Certificeringer – også af driften

DGNB-certificering i forbindelse med nybyg og større renoveringer har længe været en strategisk målsætning i ATP Ejendomme, og i 2024 har vi taget hul på driftscertificeringerne i form af DGNB Drift. I første omgang på en række udvalgte ejendomme, hvor det i særdeleshed tilfører værdi for vores kunder og vores relation med kunderne. Certificeringerne udføres i samarbejde med kunderne.

Det har i 2024 ført til tre nye DGNB-certificeringer, heraf to DGNB-driftscertificeringer. Du kan læse mere om arbejdet med DGNB Drift i artiklen "DGNB Drift: Når arbejdsdagen skal certificeres" på side 34.

Værdien af data

At udføre driftscertificeringer kræver store mængder data. Fra vores kunder såvel som fra os selv. Det kræver meget af organisationen, uanset om man får eksterne rådgivere til at udføre opgaven. Derfor har vi valgt selv at være helt tæt på certificeringerne, for derved også at få mulighed for at udbygge vores eget datasæt og komme endnu tættere på både kunder og ejendomme.

Samtidig er vi i gang med at udvikle vores første grønne lejekontrakter, hvor kunderne blandt andet forpligter sig til at dele data med os, ligesom vi forpligter os til at dele data med dem. Det er vores klare forventning, at det fremover i stigende grad vil skabe værdi for begge parter.

Øget transparens

I 2024 har vi arbejdet målrettet med at øge transparensen i vores ESG-rapportering og -regnskab.

Det gør vi for at give læserne et mere komplet billede af udviklingen i vores portefølje og for at gøre vores regnskab sammenligneligt med andre regnskaber i branchen. Vi er ikke i mål endnu, men udviklingen går i den rigtige retning. Et led i den udvikling er vores deltagelse i samarbejdet Real ESG - The

Real Estate Framework, hvor vi samarbejder med en række af branchens stærkeste kræfter for at påvirke udviklingen og fremme transparensen på markedet.

2024 – og fremover

Vi fortsætter arbejdet med energioptimering og reduktion af CO₂-udledningen, og vi har med første version af vores nye biodiversitetsstrategi gjort klar til at sætte ekstra fokus på de grønne områder i vores portefølje i løbet af 2025.

Desuden har vi fokuseret på at udarbejde udvidede klimarisikoanalyser, som styrker vores rapportering og vores evne til at sikre ejendommene på længere sigt.

Fra 2025 bliver ATP underlagt CSRD, og som en del af Koncernen bidrager ATP Ejendomme med analyser og dataindsamling for ejendomsaktiviteterne.

Og selv om alignment i forhold til EU-taksonomien ikke er en del af ATP Ejendommens eget ESG-regnskab, indgår rapporteringen i Koncernens årsregnskab, og derfor prioriterer vi arbejdet med at få høj kvalitet i taksonomirapporteringen.


CO₂-regnskabet

ATP Ejendomme forvalter både ejendomme på egen balance og ejendomme, som ligger på Koncernens balance. Dette afspejles i CO₂-regnskabet, der er opdelt i ejendomme på ATP Ejendommens balance, og den samlede ejendomsportefølje for hele Koncernen.

ATP Ejendommens ambition for den samlede administrerede portefølje er en CO₂e-reduktion pr. m² på 65 pct. i 2025 og 85 pct. i 2030 i forhold til udledningen i 2018.

Vi kan konstatere en fortsat positiv udvikling med en reduktion i CO₂-udledningen pr. m² på -71,7 pct. for den samlede portefølje fra 2018 til 2024, og er derfor på rette vej i forhold til vores langsigtede ambitioner.

En del af reduktionen stammer fra den grønne omstilling af produktionen af el og fjernvarme, og er altså en udvikling, som rammer alle ejendomsjere og som vi ikke har direkte indflydelse på. Dette gør sig især gældende for de danske ejendomme, hvor over 80 pct. af reduktionen kan tilskrives denne udvikling.

Den resterende reduktion er et direkte resultat af vores fokus på energioptimering og -besparelser i porteføljen. 



CO₂-regnskab

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

CO₂-regnskab - ATP Koncernen

	Enhed	Δ 2024- 2018	2024	2023	2022	2021	2018
Antal ejendomme*	Stk.		1.363	1.398	1.191	1.192	916
Samlet antal m ²	m ²		2.275.000	2.625.087	2.351.929	2.464.898	1.818.493
El-forbrug	kWh		103.183.865	112.450.569	116.633.412	127.814.048	123.627.108
Varmeforbrug	kWh		106.167.226	118.345.834	122.376.232	132.816.940	239.834.208
Totalt energiforbrug	kWh		209.351.091	230.796.403	239.009.645	260.630.972	363.461.320
Vandforbrug	m ³		531.686	-	-	-	-
Energiforbrug ift. areal	Vægtede kWh/m ²	-60,7 pct.	94,2	99,8	103,3	107,3	239,7
CO ₂ e-udledning scope 3 (C13)	Ton		2.690	4.082	5.206	5.273	7.577
CO ₂ e-udledning scope 3 (C15)	Ton		23.321	31.477	35.253	38.224	78.767
Total CO ₂ e-udledning scope 3 (C13 + C15)	Ton		26.011	35.560	40.459	43.497	86.344
CO ₂ -intensitet ift. ejendomsværdi	Vægtede ton CO ₂ e/mio. kr.		0,7	0,9	1,0	1,0	-**
CO ₂ -intensitet ift. areal	Vægtede kg CO ₂ e/m ²	-71,7 pct.	13,8	16,7	18,4	23,4	48,8

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

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

CO₂-regnskab - ATP Ejendomme A/S

Klimaaftryk (GHG)	Enhed	Δ 2024-2018	2024	2023	2022	2021	2018
Klimaaftryk (scope 1-3, lokationsbaseret)	Ton CO ₂ e		2.690	4.082	5.206	5.273	7.577
Klimaaftryk (scope 1-3, markedsbaseret)	Ton CO ₂ e		-	-	-	-	-
<u>Udlejningsejendomme (scope 3, C13)</u>	Ton CO ₂ e		2.690	4.082	5.206	5.273	7.577
Energi og vandforbrug	Ton CO ₂ e		2.690	-	-	-	-
Affald	Ton CO ₂ e		-	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens relative energiforbrug (operationel kontrol i DK)							
Energiforbrug ift. areal	kWh / m ²	-8,4 pct.	100	100,7	101,9	105,9	109,2
<u>Totalt elforbrug</u>	kWh		18.860.042	24.108.554	25.148.125	24.932.210	19.969.610
Elforbrug (fra forsyningsnettet)	kWh / m ²		33,8	-	-	-	-
Målt elforbrug	Pct.		61,4	-	-	-	-
<u>Totalt varmemeforbrug</u>	kWh		35.906.535	36.928.858	38.502.591	41.242.140	35.794.920
Varmeforbrug	kWh / m ²		64,4	-	-	-	-
Målt varmemeforbrug	Pct.		92,3	-	-	-	-
<u>Totalt køleforbrug</u>	kWh		957.251	-	-	-	-
Køleforbrug	kWh / m ²		1,72	-	-	-	-
Målt køleforbrug	Pct.		100	-	-	-	-
Totalt energiforbrug	kWh		55.723.827	61.037.411	63.650.717	66.174.350	55.764.530
<u>Totalt vandforbrug</u>	m ³		186.477	-	-	-	-
Vandforbrug fra ejendomme	L / m ²		334,5	-	-	-	-
Målt vandforbrug	Pct.		100	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens relative klimaaftryk (operationel kontrol i DK)							
Nybyggeri (LCA iht. BR)	kg CO ₂ e / m ² / år		10,47	-	-	-	-
Bolig (LCA iht. BR)	kg CO ₂ e / m ² / år		10,47	-	-	-	-
Erhverv (LCA iht. BR)	kg CO ₂ e / m ² / år		0	-	-	-	-
Ejendomme i drift (energi- og vandforbrug - scope 3, C13)	kg CO ₂ e / m ²	-67,6 pct.	4,8	6,7*	8,3*	8,4*	14,8*
Bolig	kg CO ₂ e / m ²		6,1	-	-	-	-
Erhverv	kg CO ₂ e / m ²		4,7	-	-	-	-
CO ₂ -intensitet ift. ejendomsværdi	Ton CO ₂ e / mio. kr.		0,2	0,3	0,3	0,3	-**

*Intensitet indeholder ikke CO₂-udledning fra vandforbrug

**Nøgletal kan ikke beregnes på grund af ufuldstændige data

Porteføljinformation - ATP Ejendomme A/S

Ejendomsporteføljens energi-mærkning (operational kontrol i DK)	Enhed	2024	2023	2022	2021	2018
Antal ejendomme***	Stk.	61	84	87	87	53
Bygningsarealer***	m ²	557.421	606.368	624.744	624.744	510.467
<u>Tilførte bygningsarealer</u>	m ²	15.039	-	-	-	-
Erhvervet	m ²	0	-	-	-	-
Nybyggeri	m ²	15.039	-	-	-	-
Tilbygninger m.v.	m ²	-	-	-	-	-
<u>Udgåede bygningsarealer</u>	m ²	66.960	-	-	-	-
Frasolgt	m ²	66.960	-	-	-	-
Nedrivning	m ²	-	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens lejemål (operational kontrol i DK)						
Boliglejemål	Stk.	-	-	-	-	-
Erhvervslejemål	Stk.	-	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens opførelsesårs (operational kontrol i DK)						
Bygningsarealer opført > 2020	Pct.	0	-	-	-	-
Bygningsarealer opført i 2000-2020	Pct.	36	-	-	-	-
Bygningsarealer opført i 1970-1999	Pct.	24	-	-	-	-
Bygningsarealer opført i 1945-1969	Pct.	13	-	-	-	-
Bygningsarealer opført i 1900-1944	Pct.	17	-	-	-	-
Bygningsarealer opført < 1900	Pct.	10	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens anvendelser (operational kontrol i DK)						
Boligarealer	Pct.	6	-	-	-	-
Erhvervsarealer	Pct.	94	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens arealer (operational kontrol i udlandet)						
Bygningsarealer	m ²	0	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens arealer (uden operational kontrol i DK)						
Bygningsarealer	m ²	0	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens arealer (uden operational kontrol i udlandet)						
Bygningsarealer	m ²	0	-	-	-	-

***CO₂-regnskabet omfatter alle investeringsejendomme og ejendomme ejet gennem datterselskaber, som er i fuld, normal drift. Der opgøres ikke forbrug for specialbygninger, herunder telemaster og infrastruktur, samt for ejendomme under opførelse, ombygning eller omfattende renovering.

Fortsat (Porteføljinformation - ATP Ejendomme A/S)

Ejendomsporteføljens arealer (operationel kontrol i DK)	Enhed	2024	2023	2022	2021	2018
Ejendomsporteføljens energimærker (bogført værdi)	Mio. kr.	14.599	-	-	-	-
<u>Energimærke A-C</u>	Pct.	86	-	-	-	-
Energimærke A	Pct.	26	-	-	-	-
Energimærke B	Pct.	25	-	-	-	-
Energimærke C	Pct.	35	-	-	-	-
Energimærke D	Pct.	12	-	-	-	-
Energimærke E	Pct.	2	-	-	-	-
Energimærke F	Pct.	0	-	-	-	-
Energimærke G	Pct.	0	-	-	-	-
Ejendomsporteføljens energimærker (opvar- mede arealer)	m ²	538.304	-	-	-	-
<u>Energimærke A-C</u>	Pct.	87	-	-	-	-
Energimærke A	Pct.	20	-	-	-	-
Energimærke B	Pct.	31	-	-	-	-
Energimærke C	Pct.	36	-	-	-	-
Energimærke D	Pct.	11	-	-	-	-
Energimærke E	Pct.	2	-	-	-	-
Energimærke F	Pct.	0	-	-	-	-
Energimærke G	Pct.	0	-	-	-	-
Bygningsarealer med manglende energimærkning	m ²	0	-	-	-	-
Bygningsarealer uden energimærkningspligt	m ²	19.117	-	-	-	-
Klimarisici						
Klimarisikovurderinger udført på ejendomme	Pct.	100	-	-	-	-
Skybrud	Pct.	100	-	-	-	-
Havvand	Pct.	100	-	-	-	-
Grundvand	Pct.	100	-	-	-	-
Storm	Pct.	100	-	-	-	-
Varme	Pct.	100	-	-	-	-
Nedsynkning	Pct.	100	-	-	-	-
Jordskred	Pct.	100	-	-	-	-
Klimatilpasningsplaner eller udført klimatilpasning	Pct.	100	-	-	-	-



Fortsat (Porteføljefinformation - ATP Ejendomme A/S)

Lejertilfredshed	Enhed	2024	2023	2022	2021	2018
Boliglejeres tilfredshed						
Adspurgte lejere	Pct.	135	-	-	-	-
Besvarelsesprocent	Pct.	36	-	-	-	-
Erhvervlejerers tilfredshed						
Adspurgte lejere	Pct.	245	-	-	-	-
Besvarelsesprocent	Pct.	51	-	-	-	-
Tvister i boligsmål						
Husleje- og ankenævnsager pr. boliglejemål	Pct.	1,96	-	-	-	-
Ophævelser pr. boliglejemål	m ²	-	-	-	-	-
Inkassosager pr. boliglejemål	Pct.	-	-	-	-	-

Opgørelses- og beregningsmetoder (udvalgte parametre)

Afgrænsning og opdeling

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

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

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

Beregninger og tidsforskydning i data

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

Total CO₂-udledning (ton)

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

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

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

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

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

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

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

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

CO₂-intensitet ift. areal = kg CO₂e/m²

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

Energiforbrug ift. areal (kWh/m²)

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

Energiforbrug ift. areal = kWh/m²

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

Fortsat

Udvidede nøgletal for ATP Ejendomme A/S's balance

Med udgangspunkt i Real ESG, version 1.0, inkluderer vi en række yderligere nøgletal fra regnskabsåret 2024 (men ikke tilbage i tid). Nøgletallene omfatter forbrug, CO₂-udledning og udvalgte sociale parametre for ejendomsporteføljen ejet af ATP Ejendomme A/S. Er der et nøgletal, som vi ikke har data for, vil den pågældende linje i regnskabet være forsynet med en streg i henhold til regnskabspraksis for Real ESG. Følgende nøgletal er inkluderet i rapporteringen:

- Ejendomsporteføljens arealer (operationel kontrol i Danmark): Antal ejendomme (stk.) og det samlede areal i m².
- Ejendomsporteføljens lejemål (operationel kontrol i Danmark): Antal lejemål (stk.) opdelt på bolig og erhverv.
- Ejendomsporteføljens opførelsesår (operationel kontrol i Danmark): Den procentvise andel af bygningsarealer opført i den angivne periode.
- Ejendomsporteføljens anvendelser (operationel kontrol i Danmark): Den procentvise fordeling af bygningsarealer for bolig og erhverv.
- Ejendomsporteføljens arealer (operationel kontrol i udlandet): Det samlede areal i m² for ejendomme i udlandet. Dette nøgletal vil være angivet med et "0", da ATP Ejendomme A/S portefølje ikke rummer ejendomme i udlandet.
- Ejendomsporteføljens arealer (uden operationel kontrol i Danmark): Det samlede areal i m² for ejendomme i Danmark, hvor ATP Ejendomme ikke har operationel kontrol. Dette nøgletal vil være angivet med et "0".
- Ejendomsporteføljens arealer (uden operationel kontrol i udlandet): Det samlede areal i m² for ejendomme i udlandet, hvor ATP Ejendomme ikke har operationel kontrol. Dette nøgletal vil være angivet med et "0", da ATP Ejendomme A/S portefølje ikke rummer ejendomme i udlandet.
- Klimaaftryk (GHG): Porteføljens samlede klimaaftryk målt i ton CO₂e, både lokationsbaseret og markedsbaseret.
- Ejendomsporteføljens relative energiforbrug (operationel kontrol i DK): Energiforbruget pr. m² fordelt på el, varme

og køl og samlet forbrug (kWh). Vandforbrug opgøres i liter pr. m² og samlet vandforbrug (m³).

- Ejendomsporteføljens relative klimaaftryk (operationel kontrol i DK): Klimaaftrykket fra nybyggeri opdelt for bolig og erhverv (LCA), samt klimaaftrykket for ejendomme i drift opdelt for bolig og erhverv (kg CO₂/m²). Indeholder også CO₂-intensitet i forhold til ejendomsværdi (ton CO₂e/mio. kr.).
- Ejendomsporteføljens energimærkning (operationel kontrol i DK): Bogført værdi af arealer med energimærker (mio. kr.). Den procentvise andel bogført ejendomsværdi fordelt på energimærkerne A-G. Summen af arealer med energimærker (m²). Den procentvise andel af arealet fordelt på energimærkerne A-G. Summen af arealer, som mangler eller ikke er pligtigt til energimærkning.
- Klimarisici: Andelen af ejendomme, hvor der er lavet vurderinger af fysiske klimarisici, angivet i procent.
- Lejertilfredshed: Antal adspurgte lejere (stk.) og besvarelsesprocent.

Afvigelser fra Real ESG

Vi afviger fra Real ESG på følgende punkter:

- Vand: Vi anvender HOFOR's emissionsfaktor i stedet for Klimakompassets.
- Fjernvarme: Vi bruger Fjernvarme Miljønetværk Hovedstadens miljødeklaration 2023, mens Real ESG anbefaler at benytte emissionsfaktorer på kommuneniveau.
- Arealer: Vi bruger ikke ejendommenes officielle BBR-arealer, men de arealer som fremgår af ATP Ejendommens administrationssystem.
- LCA: Vi rapporterer LCA for ejendomme, der er taget i brug i regnskabsåret. Hvis en ejendom er taget i brug i år, men ikke har været underlagt krav om LCA, medregnes den ikke, da LCA ikke udarbejdes med tilbagevirkende kraft.



På Dusager i Aarhus er 17.200 m² græsplæne blevet omlagt til vildnis.



Direktionen, fra venstre Martin Vang Hansen, Thomas Fog og André Scharf.

Ny strategi skal sikre fortsat fremgang

De seneste fem år har vi i ATP Ejendomme eksekveret på en strategi, som dels har haft til formål at konsolidere vores portefølje omkring de større byer i Danmark, dels at rykke tættere på vores ejendomme og de kunder, som bor i dem. Alt sammen for at sikre et så højt, langsigtet afkast til de danske pensionister som muligt.

Det har været en succesfuld strategi, som betyder, at vi i dag har ca. 80 pct. af vores portefølje placeret i Danmark, at vi har en historisk lav tomgang og høj kundetilfredshed med en NPS

på 56 og som naturlig følge deraf også et tilfredsstillende afkast på driften af ejendommene. Administrerende direktør Martin Vang Hansen, som har været med på hele rejsen, erklærer

sig overordnet tilfreds med udviklingen, men ser også behov for at lancere en ny strategi for at kunne fortsætte udviklingen de næste fem år.

”De seneste fem år har været præget af store ændringer på ejendomsmarkedet. Covid-19 var en kæmpe udfordring, de stigende renter har vendt op og ned på transaktionsmarkedet, og kundernes ønsker til os som udlejere har ændret sig markant. Hvor vi tidligere kunne leve op til kundernes ønsker ved at have ejendomme på de rigtige lokationer til en fair pris, så møder vi i dag en lang række andre behov fra vores kunder”, siger Martin Vang Hansen.

Derfor har han sammen med resten af direktionen brugt en del af 2024 på at definere en ny strategi for ATP Ejendomme, så den positive udvikling kan fortsætte de kommende år. Det handler om bedre forståelse af kundernes dybere behov og om den rolle, som ATP Ejendomme spiller som ejendomsejer og udlejer.

Fællesskaber er nøglen til fremtidens værdiskabelse

”Selvfølgelig betyder beliggenhed og pris fortsat meget for vores kunder, men der er også nogle andre meget vigtige parametre på spil, når vores kunder vælger at forlænge deres lejemål eller flytter ind i en af vores ejendomme, og det gælder både på boligområdet og inden for kontor, som er to af vores primære segmenter. Hvis man skal fange det i en sætning, handler det om at skabe rammerne for inspirerende og engagerende fællesskaber,” siger Martin Vang Hansen.

Og hvad vil det så sige? Som langsigtet ejendomsejer er det vigtigt for os, at vores kunder har lyst til at bo hos os i så lang tid som muligt, da det sikrer en stabil indtægt uden tomgang og for mange løbende omkostninger til f.eks. aptering. Det vores erhvervskunder efterspørger i den sammenhæng er miljøer, som understøtter produktiviteten, og hvor de ansatte har lyst til at møde op og være en del af arbejdspladsens kultur og sociale liv. Det er ikke noget, vi har haft så meget fokus på i vores eksisterende strategi, men det kan vi ud fra vores dialog med kunder se, at vi skal have mere fokus på fremover, da det er blevet et konkurrenceparameter i forhold til at holde på og tiltrække nye kunder. Det samme gør sig gældende for vores boligejendomme, hvor lejere udover en bolig også efterspørger faciliteter og muligheder for at være en del af et fællesskab, der hvor de bor.

Hvordan vi kan være med til at skabe rammerne for fællesskaber i de ejendomme, som virksomheden ejer, har investeringschef André Scharf et bud på: ”Det handler naturligvis først og fremmest om at forstå dynamikkerne i markedet og kundernes behov. Kun ved at have dyb indsigt i det, kan vi have en kva-

lificeret dialog med både eksisterende og kommende kunder i vores ejendomme og udvikle og indrette dem på den mest hensigtsmæssige måde. Men det handler også om, at vi bruger den viden, vi løbende indsamler fra vores mange kunder og får den omsat til et samlet værditilbud til kunderne. Mange af vores kunder flytter ikke særlig ofte, men som ejer af mange ejendomme befinder vi os naturligvis tit i den type dialog, og det skaber en viden, som vi skal omsætte til værdifuld sparring med alle vores kunder,” siger André Scharf.

Digitalisering bliver stadig vigtigere

Ejendomsbranchen bliver ofte beskyldt for at være lysår bagud, når det kommer til digitalisering. Ejendomsdirektør Thomas Fog erkender, at der nok er noget om snakken. Sådant behøver det dog ikke blive ved med at være, og en del af ATP Ejendomes nye strategi har netop til formål at udnytte IT-løsninger og mulighederne for digitalisering i langt højere grad – både for at effektivisere driften, men også for at kunne skabe yderligere værdi for kunderne.

”Vi har i andet halvår af 2024 udskiftet vores ERP-system og udrullet vores Dalux driftssystem til størstedelen af vores ejendomme. Dermed står vi nu stort set uden IT-gæld og har langt de fleste af vores løsninger i skyen og på Microsofts platform. Det betyder, at vi har et for branchen helt unikt fundament, som gør det muligt at skabe nye løsninger og effektivisere driften på en måde, vi ikke kunne med vores gamle systemer. Hvad det præcis kommer til at betyde for kunderne på den længere bane, er der endnu ikke taget stilling til. I første omgang har det gjort det muligt for os at have et langt bedre overblik over vores ejendomme og interaktionen med kunderne. Det bruger vi i den løbende dialog med kunderne, men også til at træffe bedre og mere oplyste beslutninger,” siger Thomas Fog.

Bæredygtighed fortsat i fokus

Et andet af de temaer, som er blevet vigtigere at forholde sig til de seneste år er bæredygtighed. Der er kommet rigtig meget ny regulering på området, kunderne efterspørger i højere grad bæredygtige løsninger, og der er generelt i samfundet en forventning om, at vi bygger, udvikler og drifter vores ejendomme på en bæredygtig måde. Det arbejde ser Marin Vang Hansen frem til at fortsætte de kommende år: ”Vi har haft fokus på bæredygtighed i vores ejendomme de seneste fem år, men det er et område, som udvikler sig hastigt, og hvor ny regulering hele tiden ændrer spillepladen for, hvad vi som minimum skal. Det samme sker for vores kunder, og det betyder, at deres behov også rykker sig. Data til deres rapportering bliver en vigtig leverance. Hjælp med at nedbringe energiforbruget eller forbedre affaldssorteringen og indeklimaet ligeså,” siger Martin Vang Hansen, som slutter af med at konstatere, at han med den nye strategi i hånden ser frem til at udvikle fremtidens fællesskaber i samarbejde med kunder og øvrige interessenter. ■

ATP Ejendommens bestyrelsesmedlemmer



Mikkel Svenstrup

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

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
1. maj 2020.



Pernille Vastrup

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

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
3. april 2023.



Jørgen Høholt

Bestyrelsesmedlem i ATP Ejendomme. Professionelt
bestyrelsesmedlem og forhenværende bankdirektør.

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
6. november 2019.



Jacob Lester

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

Indtrådte i ATP Ejendommens bestyrelse den
7. februar 2024.



Kanalgaarden, København S

02

Kunder og forretning

Få indblik i, hvad der rører sig hos vores kunder og hos os gennem syv historier fra året, der gik.



Flere boliger i porteføljen: Velkommen til Carl Bro Haven, Kanalgaarden og 21Ø

I 2020 kom den første, i 2024 den anden og 2025 byder på to mere. At øge andelen af boligejendomme i porteføljen er en vigtig strategisk målsætning, og nu begynder boligerne at fylde i vores portefølje.

Erhvervsjendomme af forskellig karakter har historisk været den dominerende aktivtype i ATP Ejendommers portefølje. Primært kontorejendomme på centrale adresser i København og Aarhus, men også hoteller og retail har fyldt en del.

I 2020 rykkede en ny spiller ind i porteføljen, da ATP Ejendommers allerførste boligejendom, Arenahaven, stod færdig på Hannemanns Allé i Ørestad. Og ikke lang tid efter satte vi spaden i jorden til de boliger, der i august 2024 stod færdige under navnet Carl Bro Haven i Glostrup.

En optimal sammensætning

Ifølge Head of Investment, Anders Rose Topp, spiller særligt to parametre ind, når vi snakker om investering i boligejendomme; risikospredning og afkast:

”Vi skal sikre, at vi har en optimal sammensætning af de forskellige aktivtyper inden for ejendomme, og derfor skal vi have flere boliger, fordi boligejendomme bidrager med en risikospredningseffekt. Det skyldes, at afkastet af sådanne investeringer ikke følger økonomiens op- og nedture i samme omfang som den resterende portefølje. Så vi tror på, at boligsegmentet vil bidrage til, at vi opnår et højere risikojusteret afkast,” fortæller han.

Efterspørgsmål og fællesskab

Som de igangværende boligprojekter vidner om, vil fremgangsmåden være

en kombination af at udvikle nye boligområder og udnytte den eksisterende bygningsmasse til nye formål.

”Det, vi gerne ser i forhold til investeringsstrategien, er boligejendomme i Aarhus eller Københavnsområdet, som skal ligge med en demografisk attraktiv placering. Desuden skal de udvikles på en sådan måde, at de bidrager til byen og til fællesskabet for beboerne i ejendommene,” fortæller Anders.

Og netop det er Carl Bro Haven, Kanalgaarden og 21Ø gode eksempler på.

198 lejligheder i Glostrups nye, grønne boligområde

Kun 250 meter fra Vestskoven i Glostrup kunne vi den 1. august 2024 byde velkommen til de allerførste beboere i Carl Bro Haven, hvor Swecos tidligere hovedsæde er blevet forvandlet til 198 lejligheder. Visionen har været at skabe et grønt familie- og børnevenligt miljø, hvor natur, fællesskab og socialt samvær får grobund for at udvikle sig. Det sker blandt andet i Carl Bro Havens fælles gårdhave og orangeri, som fungerer som et hyggeligt samlingssted for beboerne – blandt andet Kit, som var en af de første til at flytte ind i Carl Bro Haven:

”Jeg har mødt rigtig mange af de andre beboere. Tror at alle, der lige flytter ind, er frisk på en snak. Det er så hyggeligt.

Jeg har talt med flere folk her, end der hvor jeg tidligere boede i 30 år.”

265 lejligheder i smørhullet af Ørestad

265 lejligheder står i foråret 2025 klar til at byde beboere indenfor i Ørestad Syd. Kanalgaarden hedder ejendommen, der



Anders Rose Topp,
Head of Investment.



Kanalgaarden



21Ø



Carl Bro Haven

fordeler sig på mere end 17.000 m² og rækker hele 31 meter i højden, hvorfra der er udsigt over Kalvebod Fælled. Lejlighederne byder på 1-5 værelser, og 52 af lejlighederne opføres som almene boliger i et partnerskab med det almene boligselskab fsb, hvilket giver plads til mangfoldighed. I bunden af ejendommen etableres blandt andet dagligvarebutik, og det er også her, at du finder det grønne strøg Kanalpladsen, som har givet inspiration til ejendommens navn.

77 lejligheder med Fælledparken som genbo

21Ø er navnet på det 15.000 m² store byggeprojekt, der begynder at tage form ved Vibenshus Runddel i København. 9.000 m² kontor og 6.000 m² bolig samlet i et projekt, men

bygget i to separate ejendomme. I 2025 står boligejendommen klar til at huse alt fra studerende til familier og expats. 21Ø bygges med et fokus på at aktivere et meget centralt hjørne i København, som i en årrække har ligget lidt stille hen. Det ses blandt andet i en helt ny passage mellem de to ejendomme, som skaber en direkte forbindelse mellem Jagtvej og Aldersrogade, og indrettes med siddepladser, træer og buske, så der er mulighed for at slå sig ned – hvad enten du bor i 21Ø eller blot lægger vejen forbi. —

DGNB Drift: Når arbejdsdagen skal certificeres

DGNB-certificering i forbindelse med nybyg og større renoveringer har længe været en strategisk målsætning i ATP Ejendomme, og i 2024 har vi for alvor taget hul på driftscertificeringerne i form af DGNB Drift.

I første omgang på en række udvalgte ejendomme, hvor driftscertificeringen i særdeleshed tilføjer værdi for vores kunder og vores relation med kunderne. For certificeringerne udføres i samarbejde med kunderne, og det er den daglige adfærd i ejendommen, såvel som ejendommens faciliteter, der især er i fokus.

De første erfaringer

I 2024 kastede denne indsats en DGNB Drift Guld-certificering til Nyropsgade 37 og Shellhuset på Kampmannsgade 2 af sig. Begge ejendomme er blevet målt og vejlet på parametre som CO₂-udledning, vandforbrug samt rammerne for og graden af affaldssortering. Bag indsatsen står blandt andre ESG-specialist Laura Telling Clausen og Asset Manager Søren Krohn Nielsen, der gerne deler ud af deres foreløbige erfaringer.

"At lave en DGNB Drift er på mange punkter meget anderledes end at arbejde med DGNB's certificeringer for renoveringer og nybyg. Den konklusion er både vi og de eksterne rådgivere, vi benytter i denne forbindelse, nået til," lyder det fra Søren, som fortsætter: "DGNB Drift beror på en stor mængde aktuelle data fra ejendommen kombineret med konkrete målsætninger. Tilsammen giver det et godt billede af den daglige adfærd i ejendommen og en klar sigtelinje for fremtiden. Derfor giver det rigtig god mening for os at være helt tæt på arbejdet."

Fokus på data og kundediolog

"Udgangspunktet for certificeringen er under alle omstændigheder vores egen data og dialog med kunderne. I stedet for blot at agere mellemlid mellem ejendommene og kunderne på den ene side og en ekstern rådgiver på den anden side,

giver det rigtig god mening at opbygge kompetencerne selv. Især set i lyset af, at det helt centrale i en DGNB Drift-certificering er, at vi sætter os nogle målsætninger, som vi har tre år til at levere på i samarbejde og dialog med vores kunder. Kun gennem en kontinuerlig indsats kan vi bevare – og gerne forbedre – certificeringen," supplerer Laura, der især glæder sig til den del af arbejdet: "En guld-certificering er et bevis på, at vi har et solidt udgangspunkt for at gøre tingene rigtigt, og at vores datakvalitet er robust. Til re-certificeringen om tre år kan vi se, om vi er lykkedes med at forbedre driften i vores ejendomme. Leve op til de målsætninger, vi har sat nu. Og det er jo det, der for alvor er spændende."

"Helt essentielt"

For Sofie Uhre Knattrup, COO i Position Green Denmark ApS, der leverer løsninger til ESG-rapportering, og er en af de i alt fem virksomheder, der har til huse i Nyropsgade 37, er der ingen tvivl om, at betydningen af virksomheders fysiske rammer ikke kan overvurderes i de kommende år, heller ikke i ESG-sammenhæng: "Udviklingen på bæredygtighedsrapportering går imod en 360 graders kortlægning af virksomheders udledninger og klimapåvirkning – også i hverdagen. Det, at man som ejendommejer og udlejer tager en proaktiv rolle i arbejdet med at mindske ressourceforbrug og udledninger i løbet af arbejdsdagen og skabe optimale rammer for f.eks. affaldssortering, er helt essentielt i den sammenhæng. Samtidig bliver virksomheder i stigende grad afhængige af adgangen til forbrugsdata, og en smidig udveksling af data bliver helt centralt i årene, der kommer. Derfor hilser vi driftscertificeringen og tankerne bag velkommen, og glæder os til de konkrete initiativer, det afføder over de kommende år." =



Asset Manager i ATP Ejendomme Søren Krohn Nielsen, COO i Position Green Denmark Sofie Uhre Knattrup og ESG-specialist i ATP Ejendomme Laura Telling Clausen.

Fakta om DGNB Drift

DGNB Drift er et værktøj til at måle, udarbejde udviklingsplaner og fremme bæredygtighedshensyn i eksisterende bygninger. Certificeringen bruges både til individuelle bygninger samt hele porteføljer.

DGNB Drift er relevant for alle bygningstyper. Det er ikke afgørende, hvor gammel bygningen er, eller hvilken tilstand den har. Driftscertificeringen handler om at indsamle data om bygningens nuværende performance, definere en målsætning for forbedring og lægge en plan for at nå målsætningen. Efter maksimalt tre år skal bygningen re-certificeres, hvor forbedringerne evalueres og nye målsætninger og planer fastlægges.

Kilde: Rådet for Bæredygtigt Byggeri



Søren Stig Stissing, Partner og co-CEO hos BRIQ Group

Kundeundersøgelser styrker den daglige drift

Normalt tager vi temperaturen på vores kunders tilfredshed en enkelt gang om året, når vi gennemfører vores store kundetilfredshedsundersøgelse. Med et nyt projekt udvider vi denne indsats ved løbende at måle vores kunders oplevelse, når de er i kontakt med os. Denne tilgang giver os daglige indsigter i, hvad kunderne værdsætter, og hvilke faktorer der er afgørende for, at de er glade for at bo hos os.

I foråret introducerede vi pulsmålinger – et værktøj vi bruger, så vi kan reagere hurtigt og proaktivt på kundernes ønsker og behov. Løbende feedback gør det muligt for os at tage direkte kontakt til kunderne og rette op, hvis vi ikke lever op til deres forventninger. På den måde kan vi tilpasse vores service, øge kundetilfredsheden og sikre en endnu bedre oplevelse over tid.

Gennem vores nye projekt får vi et bedre grundlag for at forstå, hvilke aspekter af vores service der fungerer godt, og hvor vi kan forbedre os. Det er en indsats, der på sigt vil styrke både vores organisation og de kundeoplevelser, vi leverer dagligt.

En direkte adgang til daglige indsigter

BRIQ er en af vores mange kunder, som efter en indmelding i DaluxFM har fået tilsendt en pulsmåling kort efter sagens afslutning. Indmeldingen omhandlede en beskidt opgang, og i pulsmålingen svarede Søren Stig Stissing, Partner og co-CEO hos BRIQ Group: "Jeg har ikke en finger at sætte på jeres arbejde. Super kommunikation med Tony (kundens ejendomsinspektør, red.). Men det duer ikke, at vi har en møgbeskidt opgang i så lang tid. Vi har dagligt kunder, der undrer sig over standen og kommenterer på det."

Førhen havde vi ikke yderligere dialog med kunden efter sagens afslutning. Men med den nye pulsmåling sikrer vi, at vi griber ind, når der er behov for det.

"BRIQ kontakter os normalt via DaluxFM eller telefonisk – for eksempel når der mangler rengøring i indgangspartiet og på hovedtrappen, eller når der er udfordringer med klimaanlæggene. Begge områder er faktisk ejerforeningens ansvar og ikke ATP Ejendommens, men min rolle er at kontrollere forholdene og sikre, at ejerforeningen får løst problemerne," fortæller Tony Andersen, ejendomsinspektør hos ATP Ejendomme og fortsætter: "Pulsmålinger fungerer som en ny kommunikationsvej til vores kunder og giver ekstra sikkerhed – især i situationer, hvor kunden efter sagens afslutning ikke føler, at arbejdet er fuldført. Det bringer os tættere på vores kunder."

Fokus på kunders individuelle behov

"Den problematik, jeg prøver at belyse, er generel. Vi er glade for at bo her, men når man kommer ind i indgangsområdet, er det ikke specielt indbydende til vigtige møder med kunder. Vi har dog et rigtig godt samarbejde med Tony, han er meget imødekommende, og han er en stor hjælp, når vi har brug for det," fortæller Søren om den specifikke sag.

Pulsmålingen forkorter kommunikationsvejene mellem os og vores kunder, så vi kan imødekomme udfordringer på en mere proaktiv måde. Samtidig giver det os også den nødvendige viden til at levere en endnu bedre service til vores kunder.

"Det er rart at vide, hvordan vores kunder oplever vores service, og om vi bruger vo-

res ressourcer de rigtige steder," fortæller Tony og fortsætter: "Det giver mig mulighed for at fokusere på, hvad den specifikke kunde lægger vægt på, og hvad der er vigtigt for, at de kan være glade for at bo hos os."

Udover ved indmeldinger af driftsopgaver sender vi også pulsmålinger, når en kunde er flyttet ind i et lejemål, og når vi udfører planlagt vedligehold på vores ejendomme. ■



Tony Andersen, ejendomsinspektør.

Nye rammer til Københavns Politi: "Gå nu ind i de samarbejder"

Sådan lyder opfordringen fra senior projektleder i ATP Ejendomme, Magdalena Nowak Nielsen, der gennem et helt tæt samarbejde med Københavns Politi har sikret en god og effektiv proces under en logistisk svær ombygning på Gl. Køge Landevej i Valby.

Fra foråret 2025 skal i omegnen af 340 betjente og andre ansatte hos Københavns Politi have deres gang på Gl. Køge Landevej i Valby. Egentlig har politiet haft adresse der siden 1986, men en større rokade internt i politikredsen betyder flere mennesker og nye funktioner på stationen i Valby – og det stiller andre krav til rammerne.

Derfor er det 8.000 m² store lejemål under ombygning, og det sker i et særligt tæt samarbejde mellem senior projektleder i ATP Ejendomme, Magdalena Nowak Nielsen og Michael Rejgaard Hansen, der er projektleder i bygningsafsnittet hos Københavns Politi.

"Normalt får vi bare en accept fra vores udlejer på, at vi må lave de her ombygninger, og så melder vi ind, når vi er færdige. Og det er faktisk den eneste kontakt, vi har med udlejer. Så det her projekt adskiller sig rimelig meget fra alt andet," fortæller Michael.

Fra slidt station til funktionelt flow

På funktionssiden bliver der blandt andet etableret skrivestuer til de betjente, der kommer ind fra patrulje. Men der etableres også større og bedre omklædningsfaciliteter med direkte adgang til de parkerede udrykningskøretøjer. Og så giver ombygningen anledning til at give de fire etager et æstetisk løft. For som Michael beskriver det, var det "en slidt station med gult lys - over det hele."

Etagerne indrettes blandt andet med nye gulve og lofter, der også forbedrer akustikken, og flotte, nymalede vægge i blandt andet blå og røde nuancer. Faktisk så flotte, at billeder, der

tidligere har hængt på kontoret, fortsat står langs de nymalede vægge, fordi ingen nænner at bore i dem.

En særlig logistik kræver et særligt tæt samarbejde

For både ATP Ejendomme og Københavns Politi har ombygningen krævet en del logistisk samarbejde. Politiet genhuses nemlig ikke under ombygningen, men flyttes fra etage til etage, efterhånden som de færdiggøres.

"Der skal jo være betjente på gaden hele tiden, så vi har skulle sørge for, at huset fortsat har været operativt", fortæller Michael og fortsætter: "Her har det været afgørende, at ATP Ejendomme har haft en forståelse for, at politiet er en speciel organisation, der har nogle særlige behov for at kunne operere. Og det er der bestemt blevet lyttet til."

Og i den sammenhæng har den tætte dialog mellem Michael og Magdalena – og ikke mindst resten af ATP Ejendommens ejendomssteam på Gl. Køge Landevej – været særligt afgørende for, at ombygningen kan glide så glat som muligt.

"Vi snakker jo sammen stort set dagligt," fortæller Magdalena, og fortsætter: "Politiet har været med helt fra starten, men også entreprenøren kom med tidligt i processen. Det har givet god mening at få alle folk til bordet og etablere det tætte samarbejde, som fungerer rigtig godt i det her projekt. Man får optimeret på mange parametre, hvis man sidder sammen. Så gå nu ind i de samarbejder," afslutter Magdalena med et smil. Og den opfordring er hermed givet videre. =



Senior projektleder i ATP Ejendomme, Magdalena Nowak Nielsen og Michael Rejgaard Hansen, projektleder i bygningsafsnittet hos Københavns Politi.

Turkish Airlines lander i nyt kontor på Islands Brygge

Det har været en flyvende start for flyselskabet Turkish Airlines, som har fået et nyt dansk kontor i multibrugerejendommen på Islands Brygge 43 ved Københavns havnefront. Indflytningen er et godt eksempel på, hvordan et effektivt samarbejde kan skabe rammerne for et godt og inspirerende arbejdsmiljø.

Den 1. november 2024 åbnede Turkish Airlines dørene til deres nye kontor på Islands Brygge, som er et supplement til deres kontor i Københavns Lufthavn.

Istandsættelsen af den nye arbejdsplads har haft kunden i centrum, hvilket har medført en særlig fleksibilitet i både planlægning og proces – en arbejdstilgang som er naturlig for ATP Ejendomme, men samtidig altafgørende for flyselskabet.

”Vi er glade for at kunne flytte ind i disse flotte lokaler. ATP Ejendomme har forstået vores behov for indretningen og været utrolig fleksible i forhold til vores ønsker,” fortæller Hakan Nart, Regional Sales and Marketing Manager hos Turkish Airlines i Danmark.

Et velkoordineret samarbejde

Da Turkish Airlines delte deres ønsker til det nye kontor, blev det hurtigt tydeligt, at der var et behov for et tæt samarbejde.

”Det er som udgangspunkt altid en succes, hvis vi kan opfylde kundens behov, når de flytter ind i en af vores ejendomme. Lige præcis med Turkish Airlines har vi kunnet mærke en glæde over vores fleksibilitet, men det har også hævet forventningerne til ATP Ejendommens værd som udlejer – og det synes

jeg bestemt, at vi har levet op til,” fortæller Simone Dahl, Asset Manager hos ATP Ejendomme.

Samarbejdet omkring indflytninger handler ikke altid kun om, hvorvidt en væg skal flyttes, om der skal nye loftsplader op, eller om gulvet skal udskiftes. Nogle gange handler det også om, hvor hurtigt, man kan få lov til at flytte ind.

”Vi har haft en stram deadline for, hvornår vi havde behov for det nye kontor, og igen har ATP Ejendomme lyttet til os. Vi var løbende i dialog om, hvorvidt vi kunne få lov til at rykke ind, så snart projektet var klar til overdragelse. Det var dog lidt af en overraskelse, hvor mange der pludseligt kontaktede os fra ATP Ejendomme ved indflytningen,” fortæller Hakan.

Når driften giver luft under vingerne

Dialogen mellem udlejer og kunde slutter ikke, når kontrakten er underskrevet, og nøglerne er overdraget. Tværtimod starter en helt ny form for dialog, hvor den daglige brug af ejendommen vil tydeliggøre behov, som man nødvendigvis ikke kunne forudse før overdragelsen.

”Med indflytningen på plads har fokus derefter været rettet mod at sikre opti-

mal drift af de nye kontorlokaler. Som ejendomsejer og udlejer har vi et stort ansvar for at sørge for, at hverdagen i kontoret fungerer så gnidningsfrit som muligt. Og derfor er jeg meget optaget af, at samarbejdet mellem projekt- og driftsteamet fungerer, så vi ikke overser noget i overdragelsen,” fortæller Simone.

Det er faktisk en af vores mest centrale opgaver. Vi skal sørge for, at kunderne får de optimale betingelser. Men vi skal samtidigt også sikre, at de falder godt til, og at rammerne er tilpasset deres behov – både nu og på længere sigt. =



Simone Dahl,
Asset Manager



Hakan Nart, Regional Sales and Marketing Manager
hos Turkish Airlines i Danmark.

Et skridt nærmere en digital fremtid

Den 14. august 2024 gik ATP Ejendomme i luften med en ny digital kerne. Et nyt ERP-system, der skal forenkle, effektivisere og give indsigter, så vi i endnu højere grad kan bruge vores tid på det, vores forretning handler om. Vores ejendomme og vores kunder.

"Vores nye ERP-system understøtter rejsen om at være en ejendomsejer, der er tæt på, fordi vi nu også er det digitalt. Kunderne efterspørger mere og mere skræddersyede løsninger. Det er netop det, digitalisering kan."

Sådan lyder ordene indledningsvist fra Head of Risk & Valuation Claes Dyrby Nielsen, der har været helt tæt på processen og arbejdet med at udvikle det nye system, der er et vigtigt fundament for den digitaliseringsrejse, som skal bringe ATP Ejendomme endnu tættere på både kunder og ejendomme.

Integrationer og indsigter

Det er bygget på Microsofts platform – ligesom størstedelen af andre systemer i ATP Ejendomme, og netop det åbner muligheden for nemt at lave integrationer og lade data tale sammen, så indsigter kan opnås mere agilt. Og det forenkler de interne arbejdsgange.

"Vi kan kombinere data på et helt andet niveau og derfor i langt højere grad udvide vores værdikæde både nemmere og hurtigere," fortæller Claes og fortsætter: "Hvor vi tidligere skulle samle og parre data fra forskellige systemer i excelark, kan vi nu samle indsigter på tværs af forretningen i samme system. Det betyder, at vi har optimeret og effektiviseret de interne processer markant."

Og netop optimering af de interne processer har været et gennemgående fokus i overgangen til det nye system.

"Det er i virkeligheden ikke blot et it-system, men en procesoptimering. Systemet bringer organisationen tættere sammen, fordi vi har gjort op med siloer, strømlinet og bundet processer sammen. Det gør os i stand til at agere hurtigere og mere effektivt internt og dermed også i samarbejdet med vores kunder," fortæller Claes.

Ressourcer brugt på det rigtige

Fordelene ved det nye system ses i alt fra en mere agil huslejeopkrævning til håndtering af fakturaer, der nu kan gennemgås på farten, så for eksempel ATP Ejendommens ejendomsinspektører ikke skal være bundet til en computer, men kan bruge deres tid mere hensigtsmæssigt – nemlig hos kunderne i ejendommene. Og mængden af fakturaer, som netop ejendomsinspektørerne skal gennemgå, er også blevet begrænset markant som følge af det nye system. Det taler nemlig sammen med ATP Ejendommens opgavestyringssystem DaluxFM og godkender automatisk fakturaer fra leverandører, som har løst en opgave for os.

"Det er i omegnen af 400 fakturaer om måneden, som vores ejendomsinspek-

tører nu ikke længere skal bruge tid på at håndtere," fortæller Claes og tilføjer: "Det er et godt eksempel på, hvordan vi med det nye system konverterer vores timer fra det indadvendte mod det udadvendte."

Og netop det betyder mere tid til vores ejendomme og vores kunder. =



Claes Dyrby Nielsen,
Head of Risk & Valuation.





Et fortsat fokus på udvikling

Sidste år var otte specialister gennem møllen. I år er turen kommet til ATP Ejendommens ledergruppe og direktion, der skal arbejde strategisk med både faglig og personlig udvikling som en del af ATP Ejendommens udviklingsprogram Accelerate. Formålet er blandt andet at skabe synergi og sammenhængskraft.

Et stigende fokus på medarbejderudvikling har de seneste år præget hverdagen i ATP Ejendomme. Det betyder, at der bliver sat tid og ressourcer af til at fremme talent og løbende bliver arbejdet på strategiske initiativer og værktøjer, der skal sikre en kontinuerlig udvikling af medarbejdernes faglige evner og menneskelige kvaliteter. Fordi det gavner både den enkelte og forretningen.

En ledende rolle kræver ikke nødvendigvis en ledertitel

Blandt initiativerne er udviklingsprogrammet Accelerate, der så dagens lys for første gang i 2023. Her var otte af virksomhedens specialister gennem det 12 måneder lange forløb, der blandt andet udviklede deres lederkompetencer og gav dem værktøjerne til at agere ambassadører og påvirke organisationen.

"Det er ikke nødvendigvis en ledertitel, der afgør, om man bedriver ledelse. Man kan sagtens som specialist eller anden medarbejder have en ledende rolle i forskellige sammenhænge, og den rolle kan lede såvel opad, nedad og til siden," fortæller adm. direktør Martin Vang Hansen, der foruden eksterne kon-

sulenter og kræfter fra HR har siddet med, når specialisterne mødtes i Accelerate-regi.

Blandt dem var Asset Manager Lykke Poulsen, der netop slår ned på den ledende rolle som noget, der tidligt i forløbet blev et centralt omdrejningspunkt for gruppen:

"Hvad kan vi gøre for at gøre ATP Ejendomme endnu bedre? Hvad kan vi gå forrest med? Og hvordan kan vi opnå følgeskab på vores adfærd? Jo flere ringe, vi kan sprede i vandet, jo bedre. Det fokus blev hurtigt tydeligt på holdet," fortæller hun og fortsætter: "Og så skal vi ikke være så bange for at lede opad. Dem på toppen kan ikke vide alt."

Secure base

En afgørende del af Accelerate-programmet er gruppens evne til at opbygge et trygt rum – secure base – som giver mulighed for at dele og sparre åbent med hinanden.

"Lynhurtigt kom vi ind på livet af hinanden og fandt ud af, at vi havde et trygt rum. Kolleger, jeg aldrig havde mødt før, som jeg pludselig delte meget personlige ting med, Og når



Asset Manager Lykke Poulsen (tv.) og Sektionschef Marianne Terkildsen (th.).

én delte noget personligt, så turde den næste også at gøre det,” fortæller Lykke.

Og netop den sammenhængskraft og tillid, som blev skabt blandt de otte specialister sidste år, er en af de primære årsager til, at turen i år er kommet til ledergruppe og direktion. ”Den fortrolighed, der blev skabt, og de diskussioner, der blev taget mellem medarbejdere, som kun har haft begrænset med hinanden at gøre, var bemærkelsesværdig. Når vi opnår det samme med ledergruppen og direktionen, får vi både løst nogle strategiske projekter i forretningen og få skabt en grundtryghed, som accelererer virksomhedens vækst ” fortæller Martin og fortsætter: ”Vi har en forventning om, at det virkelig kommer til at knytte henholdsvis ledergruppe og direktion sammen i langt højere grad, end vi har set før. Det vil være meget værdifuldt for ATP Ejendomme, fordi vi blandt andet får skabt synergi ved at få præsenteret samme viden, teori og redskaber.”

Udvikling eller afvikling

Én af de ledere, der er en del af dette års forløb, er Marianne Terkildsen, der er sektionschef for ATP Ejendommens servicesektion.

”Hvis vi ikke udvikler os, så er vi i gang med at afvikle os. Som en moderne virksomhed, der også godt vil være her om mange år, kan det ikke undgås. Og det er fedt, at der bliver givet mulighed for, at vi kan udvikle os,” fortæller Marianne, der også ser potentialet for lederne som gruppe: ”Jeg glæder

mig til, at vi mere bevidst bliver en sammenkoblet gruppe, der lærer hinanden at kende og også på det personlige plan kan støtte og sparre med hinanden. Når du har de tætte relationer, så er det også meget nemmere at arbejde sammen. Jeg er overbevist om, at de to ting hænger rigtig meget sammen,” afslutter hun. —

Om Accelerate

Accelerate er et strategisk og personligt udviklingsprogram, der giver ledere og medarbejdere værktøjerne til at agere ambassadører for organisationen. Programmet løber over et år, hvor deltagerne både arbejder med et personligt og et strategisk udviklingsprojekt. Sidstnævnte løser konkret en opgave i forretningen. Forløbet er struktureret med klasserumsundervisning og selvstudie, og undervejs får deltagerne stillet tid, teori, værktøjer og måske vigtigst af alt kollegial sparring til rådighed i et trygt rum, hvor alle har samme mål for øje: At sætte strøm til en udvikling, der både giver værdi for den enkelte og ATP Ejendomme.



03

Tal 2024

Vi præsenterer regnskabet for 2024, herunder påtegninger, resultatopgørelse, balance, egenkapital og noter.



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar-31. december 2024 for ATP Ejendomme A/S ('Selskabet').

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 24. januar 2025

Direktion

(sign.)

Martin Vang Hansen
administrerende direktør

Bestyrelse

(sign.)

Mikkel Svenstrup
bestyrelsesformand

(sign.)

Pernille Henriette Vastrup
bestyrelsesmedlem

(sign.)

Jørgen Høholt
bestyrelsesmedlem

(sign.)

Jacob Lester
bestyrelsesmedlem

ATP Ejendomme A/S | CVR-nummer: 17261649
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 5. februar 2025

(sign.)

Torben Magnus Andersen
dirigent

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

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

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

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

skabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hillerød, den 24. januar 2025

Per Graabæk Ventzel
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ATP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar-31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at

likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Revisionspåtegninger

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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 24. januar 2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE 16613

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE 19708

Resultatopgørelse

Note	2024	Mio. kr. 2023
Lejeindtægter	824	850
3 Driftsomkostninger	-160	-129
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-100	-1.691
Resultat af ejendomme	564	-970
Andre driftsindtægter	67	57
3 Andre driftsomkostninger	-32	-33
3 Administrationsomkostninger	-41	-36
Resultat før finansielle poster	558	-983
4 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	81	-51
4 Finansielle indtægter	51	43
4 Finansielle omkostninger	-106	-98
Resultat før skat	583	-1.089
Skat	-	-
5 Årets resultat	583	-1.089

Balance pr. 31. december

Note		2024	Mio. kr. 2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver	33	14
2	Immaterielle anlægsaktiver i alt	33	14
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	14.233	15.697
	Periodiserede lejerabatter	166	161
	Domicilejendomme	59	60
	Driftsmidler	2	4
2	Materielle anlægsaktiver i alt	14.461	15.923
	Finansielle anlægsaktiver		
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	795	209
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.166	1.015
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.961	1.224
	Anlægsaktiver i alt	16.455	17.161
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	179	-
	Andre tilgodehavender	51	48
	Periodeafgrænsningsposter	2	1
	Tilgodehavender i alt	232	49
	Likvide beholdninger	75	115
	Omsætningsaktiver i alt	307	164
	AKTIVER I ALT	16.762	17.324

Balance pr. 31. december

Note	2024	Mio. kr. 2023
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	2.296	2.296
Reserve for opskrivninger	13	15
Overført overskud	12.714	12.130
Egenkapital i alt	15.023	14.441
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	94	99
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.493	2.541
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.587	2.640
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15	94
Deposita	102	112
Anden gæld	25	24
Periodeafgrænsningsposter	11	14
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	152	243
Gældsforpligtelser i alt	1.739	2.884
PASSIVER I ALT	16.762	17.324

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

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.

	Aktie- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	2.296	15	12.130	14.441
Årets resultat	-	-1	584	583
Årets opskrivninger og tilbageførsler	-	-1	-	-1
Egenkapital pr. 31. december 2024	2.296	13	12.714	15.023

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

Aktiekapitalen består af 229.602 aktier à 10.000 kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Ejendomme A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2023.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, dog måles finansielle aktiver og forpligtelser ved første indregning

til dagsværdi, hvilket typisk svarer til kostpris eksklusive direkte afholdte omkostninger. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter husleje fra operationelle leasingkontrakter, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

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

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

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

Noter (1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat)

Der gives oplysninger om lejeindtægternes fordeling på aktiviteter og geografiske markeder, hvis disse henholdsvis aktiviteter og markeder afviger betydeligt indbyrdes med hensyn til tilrettelæggelsen af ydelserne. Selskabets lejeindtægter hidrører udelukkende fra udlejning af ejendomme beliggende i Danmark.

Driftsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at Selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 pct. af Selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2024 og forventes opfyldt i fremtiden.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

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

IT-systemer.....3-7 år

Materielle anlægsaktiver Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af værdien af hver enkelt ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedsløje. 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 tillægges. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendom-

Noter (1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat)

mens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Omkostninger der er afholdt efter erhvervelsen tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer i det omfang det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet.

Der er ikke foretaget vurdering af eksterne 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 investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Periodiserede lejerabatter

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

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

Domicilejendomme

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

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

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

Opskrivning af en domicilejendom fra kostpris til dagsværdi indregnes direkte i posten 'Reserve for opskrivninger' under egenkapitalen, medmindre opskrivningen modsvarer en nedskrivning, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, medmindre nedskrivningen modsvarer en opskrivning, der tidligere er indregnet på egenkapitalen. I så fald indregnes nedskrivningen over egenkapitalen.

Driftsmateriel og inventar

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

IT-udstyr3 år
Øvrige driftsmidler og inventar3-6 år

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indeståender i banker.

Noter (1 Anvendt regnskabspraksis, fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Dagsværdi

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

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

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

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

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

Noter

Noter	2024	Mio. kr. 2023
2 Immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	30	21
Årets tilgang	21	9
Anskaffelsessum pr. 31. december	52	30
Ned- og afskrivninger pr. 1. januar	-17	-14
Årets afskrivninger	-2	-2
Ned- og afskrivninger pr. 31. december	-19	-17
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	33	14
Immaterielle anlægsaktiver i alt	33	14

Noter

	2024	Mio. kr. 2023
2 fortsat		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	15.384	14.630
Årets tilgang	581	757
Årets afgang	-2.174	-
Overførsel til/fra domicilejendomme	-	-3
Anskaffelsessum pr. 31. december	13.791	15.384
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	2.395	2.576
Årets opskrivninger	299	622
Tilbageførte opskrivninger som følge af reklassifikation	-882	-
Tilbageførte opskrivninger som følge af værdireguleringer	-201	-803
Tilbageførte opskrivninger som følge af afgang	-179	-
Opskrivninger pr. 31. december	1.432	2.395
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1. januar	-2.081	-571
Årets nedskrivninger	-385	-1.533
Tilbageførte nedskrivninger som følge af reklassifikation	882	-
Tilbageførte nedskrivninger som følge af værdireguleringer	187	23
Tilbageførte nedskrivninger som følge af afgang	408	-
Nedskrivninger pr. 31. december	-990	-2.081
Værdiregulering pr. 31. december	442	314
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	14.233	15.697

Noter

2 fortsat

Porteføljen (inklusive periodiserede lejerabatter og domicilejendomme) fordeler sig på følgende typer:

Type	Antal ejendomme		Værdiregulering, mio. kr.		Markedsværdi, mio. kr.		Pct. af samlet markedsværdi	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	44	46	-260	-1.281	11.119	11.810	77 pct.	74 pct.
Hotel	3	3	65	-274	2.067	1.954	14 pct.	12 pct.
Detail	9	37	50	-81	778	1.511	5 pct.	9 pct.
Udviklingsprojekter	1	2	65	-44	442	580	3 pct.	4 pct.
Øvrige	4	3	-21	-11	53	63	0 pct.	0 pct.
Hovedtotal	61	91	-101	-1.691	14.458	15.919	100 pct.	100 pct.

Selskabets ejendomsportefølje er fortrinsvist beliggende i København og Aarhus/øvrige provins og anvendes til udlejning. De væsentligste ikke-observerbare input i dagsværdiansættelserne er den forventede leje pr. m². samt det anvendte afkastkrav.

Opdelt på de to geografiske områder udgør de væsentlige ikke-observerbare input følgende:

København

Type	Antal ejendomme		Leje pr. m ² , kr.		Vægtet gennemsnitlig afkastpct.		Interval afkastpct.	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	31	33	1.665	1.607	4,75 pct.	4,72 pct.	4,28 pct.-5,85 pct.	4,23 pct.-5,80 pct.
Hotel	3	3	2.001	1.931	5,45 pct.	5,44 pct.	5,25 pct.-5,75 pct.	5,25 pct.-5,75 pct.
Detail	2	3	2.031	1.974	5,09 pct.	5,03 pct.	5,03 pct.-5,28 pct.	4,83 pct.-5,38 pct.
Udviklingsprojekter	1	1	-	-	-	-	-	-
Øvrige	1	1	733	798	6,25 pct.	6,25 pct.	6,25 pct.-6,25 pct.	6,25 pct.-6,25 pct.
Total	38	41	1.687	1.652	4,88 pct.	4,84 pct.	4,28 pct.-6,25 pct.	4,23 pct.-6,25 pct.

Selskabets udviklingsprojekt udgør et byggeri til blandet anvendelse, hvoraf størstedelen udgør kontor. De væsentligste ikke-observerbare input for udviklingsprojektet tager udgangspunkt i samme input som selskabets øvrige kontorejendomme i København, tilpasset udviklingsprojektets individuelle karakteristika.

Aarhus/øvrige provins

Type	Antal ejendomme		Leje pr. m ² , kr.		Vægtet gennemsnitlig afkastpct.		Interval afkastpct.	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	13	13	1.185	1.134	6,05 pct.	5,86 pct.	5,03 pct.-7,55 pct.	4,90 pct.-7,40 pct.
Detail	7	34	1.560	1.538	6,08 pct.	6,47 pct.	5,20 pct.-7,50 pct.	5,15 pct.-9,00 pct.
Udviklingsprojekter	-	1	-	-	-	-	-	-
Øvrige	3	2	188	264	7,71 pct.	7,75 pct.	7,00 pct.-7,80 pct.	7,50 pct.-7,75 pct.
Total	23	50	1.120	1.226	6,10 pct.	6,01 pct.	5,03 pct.-7,80 pct.	4,90 pct.-9,00 pct.

Skøn vedrørende øvrige ikke-observerbare input, herunder forventet tomgang og vedligeholdelse, påvirker herudover dagsværdiberegningerne i mindre omfang.

Noter

2 fortsat

Ændringer i de væsentligste ikke-observerbare input påvirker værdien af investeringsejendomme (ekskl. udviklingsprojekter) med følgende:

Type	Antal m ²		Følsomhed ved ændring af afkastkrav på 25 bp, mio. kr.		Følsomhed ved ændring af leje pr. m ² . med 5%, mio. kr.	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontor	407.455	449.532	544	660	556	591
Hotel	76.641	76.640	91	89	103	98
Detail	37.792	70.713	31	74	39	76
Øvrige	23.614	19.117	2	2	3	3
Total	545.501	616.002	668	724	701	767

	2024	Mio. kr. 2023
Periodiserede lejerabatter		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	161	108
Årets bevægelser	5	53
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	166	161

Dagsværdien af investeringsejendommene er pr. 31. december 2024 indregnet med 14.233 mio. kr. i regnskabsposten Investeringsejendomme og med yderligere aktiverede lejerabatter på 166 mio. kr. indregnet under Periodiserede lejerabatter, hvorved den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 14.399 mio. kr.

Noter

	2024	Mio. kr. 2023
2 fortsat		
Domicilejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	60	41
Overførsel til/fra investeringsejendomme	-	17
Årets tilgang	1	1
Anskaffelsessum pr. 31. december	60	60
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	1	26
Overførsel til/fra investeringsejendomme	-	-22
Årets opskrivninger	-	3
Tilbageførte opskrivninger som følge af værdireguleringer	-1	-7
Opskrivninger pr. 31. december	0	1
Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-1	-7
Overførsel til/fra investeringsejendomme	-	8
Årets afskrivninger	-1	-1
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-1	-1
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	59	60

Den regnskabsmæssige værdi af domicilejendommen ville have samme værdi, hvis ejendommen ikke var opskrevet til vurderet dagsværdi.

Driftsmidler		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	7	5
Årets tilgang	0	3
Årets afgang	-0	-1
Anskaffelsessum pr. 31. december	7	7
Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-3	-4
Årets afskrivninger	-2	-1
Tilbageførte afskrivninger som følge af salg	-	2
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	-5	-3
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	2	4

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

Noter

	2024	Mio. kr. 2023
3 Personale- og administrationsomkostninger		
Posterne Driftsomkostninger, Andre driftsomkostninger og Administrationsomkostninger indeholder personaleomkostninger, der tilsammen sammensætter sig således:		
Lønninger og vederlag	90	87
Pensionsbidrag	16	15
Udgifter til social sikring	1	1
Personaleomkostninger i alt	107	103
Vederlag til bestyrelse og direktion	4,8	4,8
Selskabets bestyrelse modtager ikke vederlag, men er aflønnet af moder-selskabet ATP. ATP Ejendomme A/S betaler et management fee herfor som er indeholdt i de ovenfor specificerede beløb.		
Gennemsnitligt antal fuldtidsmedarbejdere	125	124
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	0,1	0,1
Honorar for anden rådgivning	0,1	0,1
4 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	81	-51
Værdireguleringer i alt	81	-51
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	43	40
Finansielle indtægter, øvrige	8	3
Finansielle indtægter i alt	51	43
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-106	-95
Finansielle omkostninger, øvrige	-	-3
Finansielle omkostninger i alt	-106	-98

Noter

	2024	Mio. kr. 2023
5 Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud	584	-1.081
Reserve for opskrivninger	-1	-8
Fordelt resultat i alt	583	-1.089
Der er ikke foreslået udbytte for regnskabsåret 2024.		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	17	17
Årets tilgang	1.301	-
Årets afgang	-618	-
Anskaffelsessum pr. 31. december	700	17
Regulering pr. 1. januar	193	244
Årets afgang	1	-
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	81	-51
Regulering pr. 31. december	275	193
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	975	209

I 2024 stiftede Selskabet fem nye datterselskaber, hvoraf to blev afhændet i slutningen af året. De tre tilbageværende datterselskabers første regnskabsperiode løber til 31. december 2025, hvorfor der ikke er givet oplysninger om deres resultat og egenkapital.

Der er indgået salgsaftale vedrørende datterselskaberne Mercury 2 K/S og Mercury Komplementar 2 ApS, som forventes overdraget til køber i 2025. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør 179 mio. kr. pr. 31. december 2024 og er indregnet i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder under omsætningsaktiver.

Selskabets navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S	København	100 pct.	278	68
ATP Boliger K/S	København	100 pct.	-	-
Mercury 2 K/S	København	100 pct.	-	-
Mercury Komplementar 2 ApS	København	100 pct.	-	-

Noter

	2024	Mio. kr. 2023
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	60	60
Mellem 1 og 5 år	34	40
Langfristet del	94	99
Inden for 1 år	102	112
Gæld i alt	196	211
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	1.493	2.541
Mellem 1 og 5 år	-	-
Langfristet del	1.493	2.541
Inden for 1 år	-	-
Gæld i alt	1.493	2.541
8 Kategorier af finansielle instrumenter		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	975	209
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	975	209
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.166	1.015
Andre tilgodehavender	51	48
Likvide beholdninger	75	115
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	1.292	1.178
Deposita	196	211
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.493	2.541
Leverandørgæld og anden gæld	39	118
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	1.728	2.869

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

Noter

Mio. kr.

9 Oplysning om dagsværdi

	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke-observerbare input Niveau 3	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Aktiver						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	179	-	795	209
Investeringsejendomme	-	-	82	-	14.151	15.697
Domicilejendomme	-	-	-	-	59	60
I alt	-	-	261	-	15.006	15.967

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

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		Investerings- ejendomme		Domicilejendomme	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balance pr. 1. januar	210	261	15.698	16.636	60	60
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	81	-51	-100	-1.691	-1	-1
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	-	-	-	-	-1	-3
Køb/tilgange/kapitalindsud	1.301	-	581	757	1	1
Reklassifikation	-	-	-	-3	-	3
Salg/modtaget udbytte	-617	-	-1.945	-	-	-
Overførsler fra niveau 3 til niveau 2	-	-	-82	-	-	-
I alt	975	210	14.152	15.698	59	60
Tab/gevinst på aktiver i behold	82	-51	-112	-1.691	-1	-4

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

Overførsler fra niveau 3 til niveau 2 skyldes anvendelse af input fra indgåede salgsaftaler.

Noter

9 fortsat

Fastsættelse af dagsværdien for aktiver målt ved brug af ikke-observerbare input (niveau 3)

	Dagsværdi- hierarki	Anvendt værdian- sættelsesmetode	Anvendte observerbare/ uobserverbare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobser- verbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	Afkastbaseret model	Afkastkrav: 4,30 pct.- 6,30 pct.	En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct-point (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets kapitalandele med 62 mio. kr. (2023: 37 mio. kr.)
Investeringsejendomme	3	Afkastbaseret model. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse	Afkastkrav: 4,28 pct.- 7,80 pct.	En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 pct-point (25bp) vil reducere dagsværdien af selskabets ejendomme med 668 mio. kr. (2023: 724 mio. kr.)

For aktiver, der er målt ved brug af observerbare input (niveau 2), er der ved værdiansættelsen anvendt aktivernes forventede salgpris, idet der kort før balancedagen er indgået aftale om salg med en uafhængig køber. Handleerne forventes effektueret i starten af 2025.

Noter

10 Finansielle risici

Generelt

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

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

Herudover vurderes Selskabets risikofaktorer på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

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

Kundeporteføljen

Indgåede lejeaftaler for Selskabets investeringsejendomme indeholder i de fleste tilfælde en uopsigelighedsperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På den baggrund kan fremtidige minimumslejeindtægter specificeres således:

Mio. kr.	Ultimo 2024	Ultimo 2023
0-1 år	591	727
2-5 år	1.384	1.477
>5 år	2.153	2.655
I alt	4.128	4.859

De ti største kunders andel af den samlede lejeindtægt udgør ca. 51 pct. Boniteten af disse kunder vurderes som særdeles god.

Noter

10 Finansielle risici, fortsat

Kundernes fordeling på brancher sammensætter sig ultimo 2024 således (fordelt på årlig lejeindtægt):

Branche	Årsleje mio. kr.	Pct.
Offentlig administration og forvaltning	196	27 pct.
Hotel og restauration	128	18 pct.
IT, information og kommunikation	117	16 pct.
Pengeinstitut, finans og forsikring	65	9 pct.
Andet	57	8 pct.
Handelsvirksomhed, engros og detail	56	8 pct.
Øvr. liberale erhverv og tjenesteydelser	56	8 pct.
Transport og godshåndtering	15	2 pct.
Sundhedsvæsen	15	2 pct.
Undervisning	9	1 pct.
Prod./fremst., forsyning, bygge og anlæg	8	1 pct.
Advokat	4	1 pct.
I alt	726	100 pct.

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

Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering. Markedsværdiberegningerne er baseret på Finanstilsynets gældende vejledning, hvor den afkastbaserede model er valgt.

Rente- og valutarisici

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

Likviditetsrisici

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

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender. Tages der ikke højde for sikkerheder, udgør den maksimale kreditrisiko på tilgodehavender 1.217 mio. kr.

Forfaldsanalyse

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser samt gæld til tilknyttede virksomheder forfalder alle indenfor 1 år med undtagelse af den langfristede del af modtagne deposita på 94 mio. kr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 1.493 mio. kr. Modtagne deposita forfalder når de pågældende lejemaal opsiges, mens gældende låneaftale med tilknyttede virksomheder udløber i 2052.

Noter

	2024	Mio. kr. 2023
11 Eventualforpligtelser		
Fra og med 2001 er Selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, påhviles udskudt skat med:	55	119
Resterende lånetilsagn til dattervirksomheder:	52	203

Pr. 31. december 2024 har Selskabet indgået aftaler, der forpligter Selskabet til at opføre byggerier mv. for yderligere 116 mio. kr. (2023: 434 mio. kr.), som leveres i 2025.

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

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

12 Nærtstående parter

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

Mio. kr.	Lejeind- tægter	Manage- ment fee	Adm. om- kostninger	Renteind- tægter og -udgifter	Tilgode- haven- der	Gæld
Tilknyttede virksomheder						
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	-	26	-8	-106	-	-1.493
Egne dattervirksomheder	-	2	-	43	1.166	-
Dattervirksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	1	0	-	-	-	-
Øvrige virksomheder						
Associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	-	14	-	-	-	-

Bestemmende indflydelse (ejer 100 pct.)

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

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

13 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til godkendelsen af årsrapporten for 2024, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.



Ejendomme ejet af ATP Ejendomme A/S og datterselskaber

Type	Adresse	By	Antal m ²
Bolig	Hannemanns Allé 44 A-H (Arenahaven)	København S	14.584
	Granskoven 2-8 (Carl Bro Haven)	Glostrup	17.781
Detailhandel	Skovvejen 46	Slagelse	1.000
	Passagen 70	Aabybro	1.112
	Pandoravej 1	Aalborg SØ	1.084
	Nordbyvej 4	Viby J	1.030
	Broen 2	Nykøbing M	1.170
	Vestre Boulevard 3-5	Grindsted	2.537
	Nørregade 35	Frederiksværk	1.200
	Rådmands Boulevard 45	Randers C	998
	Niels Lambertsens Vej 6	Esbjerg Ø	1.051
	Store Kongensgade 10-12	København K	1.289
	Kgs. Nytorv 20-22	København K	1.995
	Skt. Clemens Torv 10	Aarhus C	11.203
	Åboulevarden 35	Aarhus C	632
	Vestergade 41	Odense C	6.206
	Odense Banegård Center, Ørestads Boulevard 122	Odense C København S	13.157 601
Udviklingsprojekt	Jagtvej 171 (21Ø)	København Ø	18.176
	Hannemanns Allé 21 (kontorgrund)	København S	-
	Ørestads Boulevard 126 (Kanalgaarden)	København S	16.929
Hotel & Service	Falkoner Allé 9	Frederiksberg	38.502
	Torvegade 2/Strandgade 7	København K	33.422
	Frederiksborggade 18/Nørre Voldgade 19	København K	4.717
	Ørestads Boulevard 124	København S	6.162
Parkeringshus	P-hus Gråbrødrecenteret	Odense C	4.310
	P-hus Østre Stationsvej 27	Odense C	11.141
	Granskoven 2-8	Glostrup	4.497
	Langelinie Alle 23 B	København Ø	3.666
	Hannemanns Allé 46	København S	10.860

Type	Adresse	By	Antal m ²
Kontor	Åboulevarden 15-17	Aarhus C	3.400
	Gothersgade 49	København K	13.635
	Blegdamsvej 54-58	København Ø	8.696
	Amaliegade 35	København K	5.913
	Gothersgade 2/St. Kongensgade 1-3	København K	9.974
	Vester Farimagsgade 41	København V	5.856
	Ved Stranden 18	København K	5.056
	Langelinie Alle 15-17	København Ø	14.730
	Bredgade 6	København K	6.291
	Ved Stranden 14	København K	3.453
	Kgs. Nytorv 8-16 & 18 m.fl.	København K	12.160
	Amerika Plads 19/Kalkbrænderihavns­gade 4	København Ø	4.431
	Gyldenløvesgade 11	København V	4.362
	Nyro­ps­gade 37	København V	4.732
	Højbro Plads 8-10	København K	9.258
	Nørre Voldgade 17	København K	11.074
	Bryggervangen 55	København Ø	8.335
	Krumtappen 4	Valby	7.896
	Bønecke Hus, m.fl.	Valby	18.196
	Fristrup Hus	Valby	3.313
	Helsingforsgade 8	Aarhus N	3.116
	Værkmestergade 5	Aarhus C	4.958
	Værkmestergade 3	Aarhus C	5.441
	Dusager 8	Aarhus N	1.852
	Dusager 10	Aarhus N	3.563
	Dusager 4	Aarhus N	7.562
	Dusager 2	Aarhus N	1.186
	Dusager 12	Aarhus N	3.192
	Strandgade 3	København K	46.458
	N.Eigtvedsgade 22-32	København K	20.251
	Gammel Køge Landevej 1-3	Valby	21.004
	Sydvestvej 98-104	Glostrup	18.492
	Banestrøget 1,5,7 m.fl.	Taastrup	2.642
	Høje Taastrup Boulevard 20-30	Taastrup	3.998
	Høje Taastrup Boulevard 21-25	Taastrup	2.996
	Langelinie Allé 47 - Pakhuset	København Ø	19.500
	Rosenørns Allé 1	Frederiksberg C	2.953
	Kampmannsgade 2	København V	10.259
	Islands Brygge 39-43/Sturlasgade 1-3B	København S	13.736
	A. C. Meyers Vænge 9	København SV	15.731
	H. C. Andersens Boulevard 2	København V	16.126
	Krumtappen 2	Valby	9.349
	H. C. Andersens Boulevard 27	København V	3.790
	Adelgade 12	København K	7.342

Produktion

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

Design: Kommunikation & Marketing,
ATP Ejendomme

Foto: Kommunikation & Marketing, ATP Ejendomme, Rune Johansen, Jonathan Grevsen,
Frandsen Foto, Claus Haagensen

Adresser

ATP Ejendomme
Hammerichsgade 14, 2. sal
1611 København V

ATP Ejendomme
Åboulevarden 37, 4. sal
8000 Aarhus C

Følg os på LinkedIn



ATP Ejendomme A/S

atp ejendomme =

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