

ATP Boliger K/S

Årsrapport 2024-2025

ATP Boliger K/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V

Årsrapport for perioden
1. juli 2024 - 31. december 2025
(1. regnskabsår)

CVR-nr. 44 93 84 48



Årsrapporten er godkendt af
selskabets komplementar
ATP Ejendomme GP I ApS

23. januar 2026

Komplementar: Martin Vang Hansen

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

ATP Boliger K/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V
Telefon 33 36 61 61

CVR-nr. 44 93 84 48
Hjemsted: København

Direktion

Nicolas Delbing

Komplementar

ATP Ejendomme GP I ApS
CVR-nr. 36 05 46 62

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ejerforhold

ATP Boliger K/S er et 100 pct. ejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, Hammerichsgade 14, 2. 1611 København V

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udlejning og drift af egen eller lejet fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er et helejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, som er et helejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i juli 2024 og i forbindelse med stiftelsen blev den nyopførte boligejendom Carl Bro Haven på 17.781 m² apportindskudt i ATP Boliger K/S. Carl Bro Haven består af 198 boliger, som er fuldt udlejet.

Selskabet har realiseret et resultat på 61,7 mio. kr., hvoraf værdiregulering af investeringsejendomme udgør 39,7 mio. kr.

De samlede aktiver udgør 553,5 mio. kr. og egenkapitalen udgør 541,6 mio. kr. pr. 31. december 2025.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 549,0 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for boligejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 30 mio. kr. Der henvises desuden til regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til godkendelsen af årsrapporten for 2025, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 31. december 2025 for ATP Boliger K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til komplementarens godkendelse.

København, den 23. januar 2026

Direktion

Nicolas Delbing
direktør

Revisionspåtegninger

Intern revisions påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Boliger K/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, hvorvidt ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til 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 23. januar 2026

Per Graabæk Ventzel
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ATP Boliger K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Boliger K/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 31. december 2025 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 revisorers 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Revisionspåtegninger

Herudover:

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

Revisionspåtegninger

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 23. januar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne16613

Resultatopgørelse

Note	2024-2025 (18 mdr.) t.kr.
Lejeindtægter	33.264
Driftsomkostninger	(9.223)
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>39.709</u>
Resultat af ejendomme	63.750
3 Administrationsomkostninger	<u>(2.294)</u>
Resultat før finansielle poster mv.	61.456
Finansielle indtægter	210
Finansielle omkostninger	<u>(4)</u>
Årets resultat	<u>61.662</u>
Årets resultat på 61.662 t.kr. foreslås disponeret således:	
Ekstraordinære udlodninger i regnskabsåret	24.000
Overført til næste år	<u>37.662</u>
I alt	<u>61.662</u>

Balance pr. 31. december

Note		2025 t.kr.
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
2	Investeringsejendomme	548.999
	Materielle anlægsaktiver i alt	548.999
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	32
	Tilgodehavender i alt	32
	Likvide beholdninger	4.438
	Omsætningsaktiver i alt	4.470
	AKTIVER I ALT	553.469
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Kommanditanpartskapital	0
	Overført resultat	541.646
	Egenkapital i alt	541.646
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81
	Forudbetalt leje og deposita	10.380
	Anden gæld	1.362
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.823
	Gældsforpligtelser i alt	11.823
	PASSIVER I ALT	553.469
1	Anvendt regnskabspraksis	
4	Eventualforpligtelser	
5	Nærtstående parter og ejerforhold	

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udlodning	I alt
Indbetalt ved stiftelse	0	0	0	0	0
Apportindskud ved tilførsel af aktiver	0	503.984	0	0	503.984
Overførsel	0	(503.984)	503.984	0	0
Årets resultat	0	0	37.662	24.000	61.662
Betalt udlodning	0	0	0	(24.000)	(24.000)
Egenkapital pr. 31. december 2025	0	0	541.646	0	541.646

Selskabet er stiftet med en kommanditanpartskapital på 1 kr., der er fuldt indbetalt. Der er i forbindelse med selskabets stiftelse tilført aktiver for 503.984.102 kr. via apportindskud fra selskabets kommandist.

Kommanditanpartskapitalen består af 1 anpart á nominel 1 kr.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ATP Boliger for 2024-2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

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

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

Første regnskabsår består af perioden 1. juli 2024 – 31. december 2025.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets lejeindtægter fra boliglejemål.

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, udlejningsomkostninger og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat af årets resultat

Selskabet er som kommanditselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

Noter

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje.

Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder m.m.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet

etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravene er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes 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 ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består alene af bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører mv., måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

	2025 t.kr.
2 Investeringsejendomme	
Tilgang ved apportindskud den 5. juli 2024	504.195
Årets tilgang	5.095
Anskaffelsessum pr. 31. december	509.290
Opskrivninger	
Årets opskrivninger	39.709
Opskrivninger pr. 31. december	39.709
 Værdiregulering pr. 31. december	 39.709
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 548.999

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets portefølje af ejendomme består af en boligejendom beliggende i Glostrup, der anvendes til udlejning.

De væsentligste ikke-observerbare input i dagsværdiansættelserne er den forventede leje pr. kvm. samt det anvendte afkastkrav. Pr. 31. december 2025 udgør afkastkravet 4,40 % og den gennemsnitlige leje udgør 1.748 pr. m².

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 30 mio. kr.

Selskabets ejendom er værdiansat til 30.876 kr./m².

Noter

3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

4 Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet væsentlige eventualforpligtelser. Derudover foreligger ingen panthæftelser, kautions- eller garantiforpligtelser udover hvad der fremgår af balancen.

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension, samt tilknyttede og associerede virksomheder til Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	Management fee og adm. omkostninger
ATP Ejendomme A/S	103
ATP Ejendomme GP I ApS	276

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejer af kommanditanpartskapitalen.

ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14, 2.
1611 København V
Danmark
CVR-nr. 17 26 16 49

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension, CVR-nr. 43405810. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk.