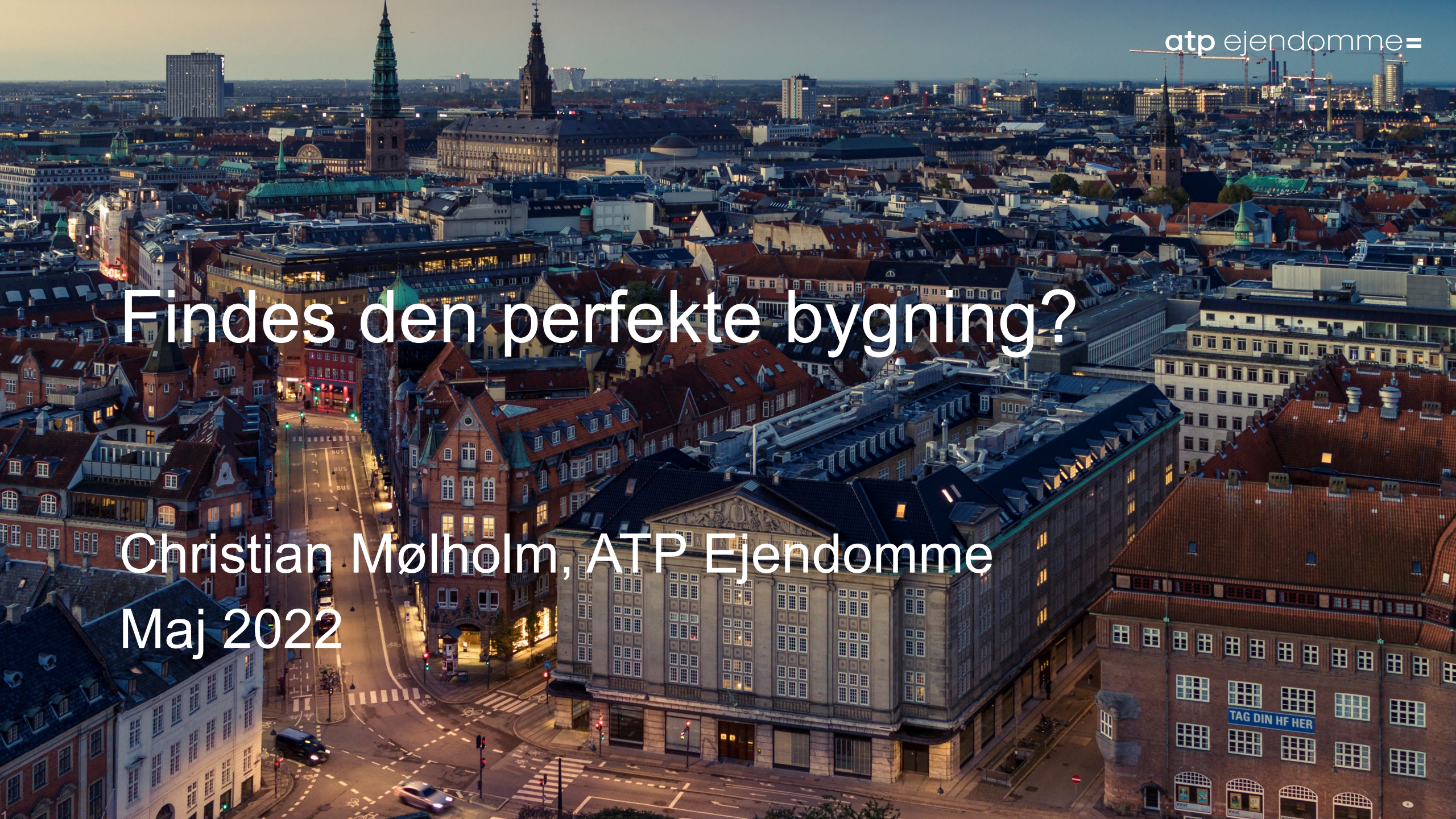


atp ejendomme

Findes den perfekte bygning?

Christian Mølholm, ATP Ejendomme

Maj 2022

AGENDA

- Om ATP Ejendomme
- ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer
- Eksempler fra eksisterende bygninger:
  - Gennemgribende renovering
  - Ejendomme i drift
- Afrunding – hvad er en perfekt bygning?

Om ATP Ejendomme

100 % ejet af ATP

ATP Ejendomme stiftet i 1995,
ATP blev stiftet i 1964

347 ejendomme
= 1,7 mio. m^2
= 50,2 mia. kr.

14 fondsinvesteringer

Direkte investeringer i DK og EU

120 fuldtidsmedarbejdere

Primært kontor, hotel og retail

Totaladministration

ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer

ATP Ejendomme som ansvarlig ejendomsejer

ATP Ejendomme ejer, udvikler og drifter nogle af Danmarks smukkeste ejendomme, der huser nogle af de mest moderne og succesfulde virksomheder. Vi er ejet af danskerne, og med det følger **et særligt ansvar**. Vores forretning skal ikke alene give plus på danskernes pensionskonto, vi skal også **bidrage positivt til det samfund, vi er en del af**. Derfor er vi med til at sætte nye standarder for bæredygtighed og for det gode arbejdsmiljø. På den måde investerer vi ikke bare i ejendomme. Vi investerer i kommende generationer.

Bæredygtighed er en vigtig forudsætning for, at vi kan tiltrække og fastholde vores kunder og dermed sikre den langsigtede værditilvækst i vores portefølje. Samtidig ønsker vi at bidrage til udviklingen af et bæredygtigt samfund.

Martin Vang Hansen,
adm. direktør i ATP Ejendomme

Det gør vi for at…

- skabe et konkurrencedygtigt, langsigtet afkast til gavn for ATP's 5,4 millioner medlemmer
- bidrage til en bæredygtig fremtid for os selv, vores børn, deres efterkommere samt verdens natur – direkte udtrykt ved FN's verdensmål (samfund)
- skabe sunde, inspirerende og nyskabende ejendomme til vores kunder, som møder kravene til fremtidens boliger, arbejdspladser og erhvervslejemål, både detail og logistik (lejere)
- fastholde og udvikle ATP Ejendomme som en attraktiv investerings- og samarbejdspartner, udlejer og arbejdsplads (medarbejder og partnere).

Vores fokus og udviklingsområder

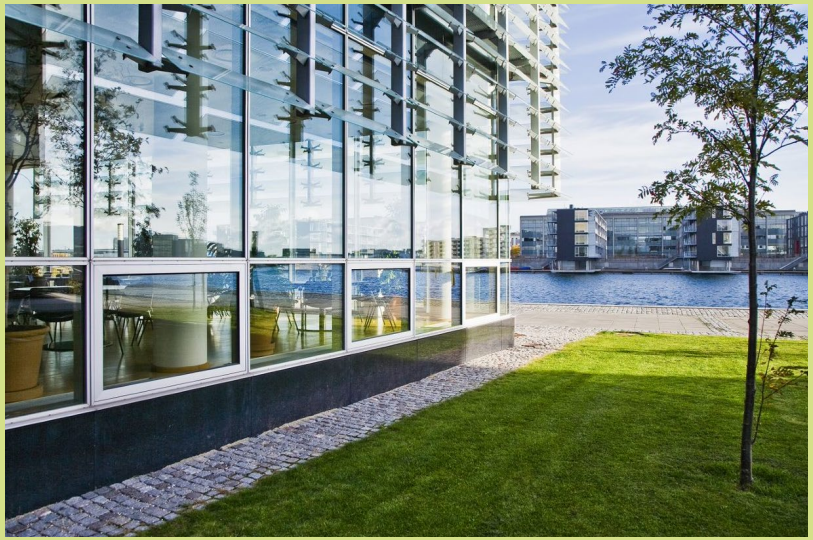
- DGNB-certificerede ejendomme og byområder
- Cirkulær økonomi
- Indeklima og trivsel
- Biodiversitet
- 100 pct. grøn strøm
- Ansvarlige samarbejdspartnere

*For **eksisterende ejendomme** er ambitionen en reduktion i CO_2-udledningen per m^2 i forhold til 2018 på:*

- 65 pct. i 2025
- 85 pct. i 2030
- 100 pct. i 2040 (CO_2-neutralitet)

Eksempler fra eksisterende bygninger

Gennemgribende renovering



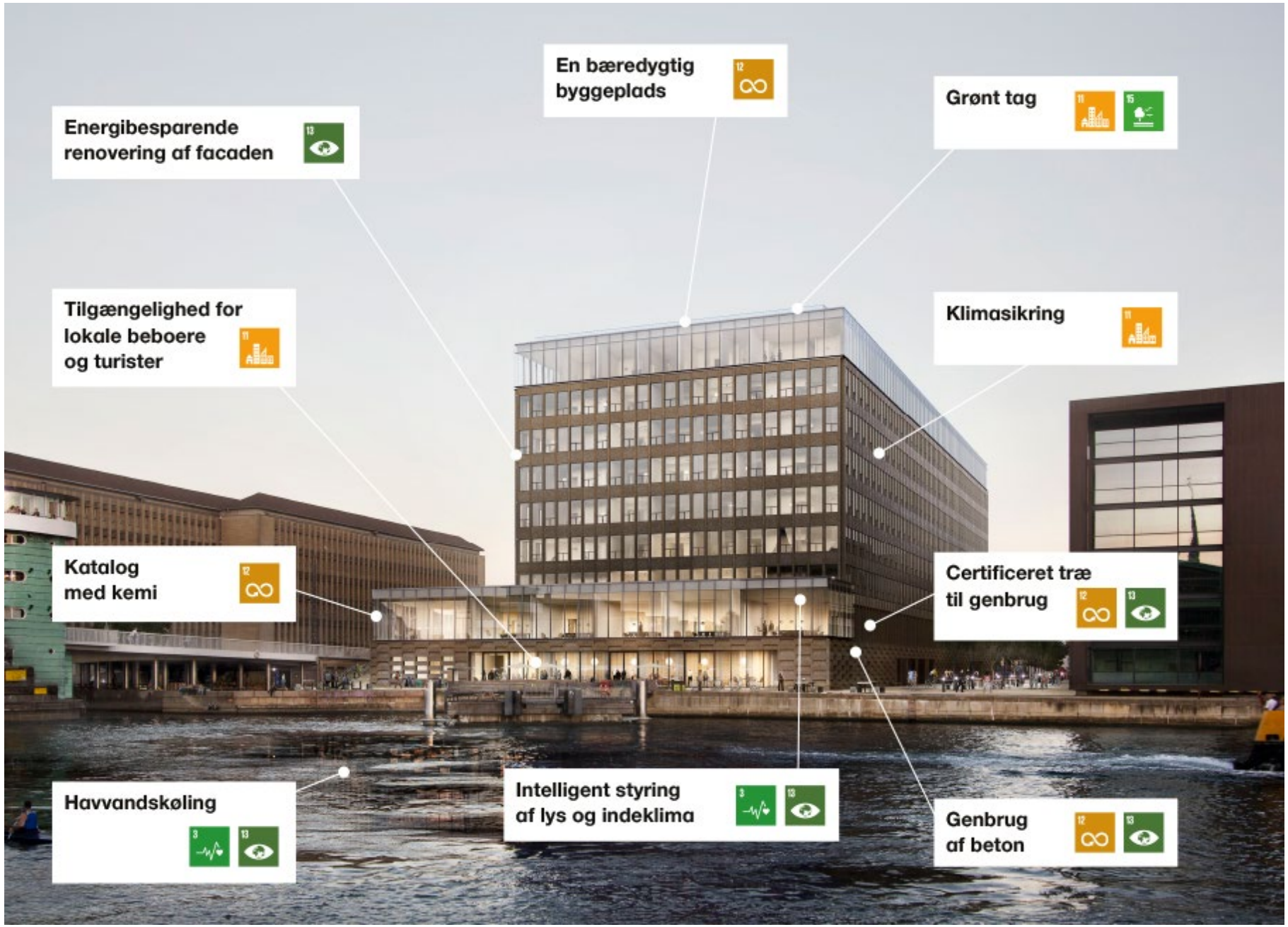
Modernisering af en eksisterende bygning

Strandgade 7 – en af de først DGNB Guld-certificerede renoveringer i Danmark

Fakta om renoveringen

- Ejendommen omdannes fra kontor til hotel
- Ombygning af 29.000 m^2
- Tilbygning af 4.000 m^2
- 394 værelser, heraf syv suiter
- 630 m^2 konference- og mødefaciliteter på i alt syv rum
- Hotelrestaurant med ca. 200 pladser
- Restaurant mod havnen med ca. 90 pladser

atp ejendomme=



Eksisterende ejendomme – ejendomsudviklingsplan

Ejendommens udviklingsplan indeholder tiltag og indsatser, der bidrager til, at en ejendom er relevant og attraktiv.

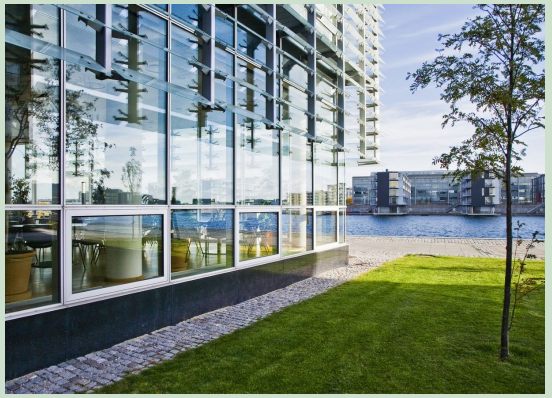
Eksempel på energiscreening

Genforhandling af lejekontrakt

- Krav fra norsk ejer om reduktion af CO_2 i nyt domicil
- Energiscreening af ejendommen indgik som led i forhandlingerne
- Opgaver fra energiscreeningen, som indgår i efterfølgende ombygningsprojekt
  - Udskiftning af 6 stk. ventilationsmotorer
  - Udskiftning af grundbelysning til LED samt pir-sensorer
  - Udskiftning af lys i gangbroer til LED belysning
  - Etablering af målere (manglende) på ventilationsanlæg for overvågning af forbrug/styring
  - Fremrykkede større planlagte vedligeholdelsesarbejder
  - Udskiftning af CTS-anlæg
  - Udskiftning af 2 stk. ABA-brandcentraler
- Spaceplanning-analyse fortaget i tæt samarbejde med kunden
- Energi- og CO_2-besparelse på 20 pct. ved essentielle forbedringer og 24 pct. efter udskiftning af køleanlæg
- **Resultat:** Ny 10-årig lejekontrakt indgået med kunden

Energiscreening

Anbefalet prioritering af tiltag	Tiltag	Investering	Besparelse pr. år				Simpel tilbagebetaling	Påvirkning		
		DKK	*DKK*	*MWh*	*Ton CO_2*	*%*	*År*	*Indeklima*	*Energimærke*	*Energimærke, Akkumuleret oppefra*
Essentielle	Etablering af målere	100.000	-	-	-	-	-	-	C	C
(efter renovering)	*Genberegning af energimærke med nye energifaktorer*	*10.000*	-	-	-	-	-	-	*C->B*	*B*
God rentabilitet	Udskiftning af ventilatorer (og nedlægning af VE06)	330.000	110.000	56	27	30	3	-	-4,3 kWh/m² B->B	B
OK rentabilitet, godt indeklima og reducering af driftsomkostninger	Udskiftning til LED belysning med dagslysregulering	3.050.000	138.000	64	15	72	22	Positivt	-4-9 kWh/m² B->B	B
Stort potentiale for besparelser med blandet effekt på indeklima	Programmering af mekanisk natkøling på VE01 og -02 (kontor)	25.000	216.000	96	22	22	0-1	Kan være køligt om morgenen	-6,8 kWh/m² B->B	A2010
	Programmering af styring af atrium solafskærmning	75.000	14.000	25	1,75	2,5	5,5	Risiko for blænding i atrium	-2,4 kWh/m² B->B	A2010
Udføres når anlæg er udtjent	Udskiftning af solceller	450.000	32.000	+18	4	+42	14	-	-5,2 kWh/m2 B->B	A2010
	Udskiftning af køleanlæg	1.000.000	90.000	47	11	45	10	-	B->B	A2010
Udnyttelse af solcelleproduktion udenfor brugstiden	Ladestandere til elfirmabiler/-cykler	-	-	-	-	-	-	Udnyttelse af solcelleproduktion i weekender og ferier		

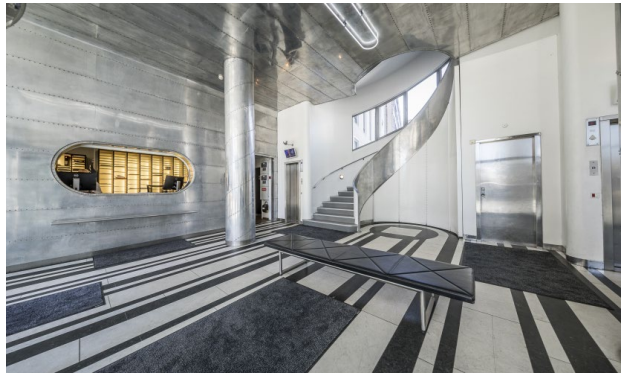


atp ejendomme

Eksempler på input til bæredygtighedstjek

Forbedringsforslag grupperet efter strategiske målsætninger

Scenarie	Strategiske mål	Forbedringer	Energi & CO_2 (Årlig besparelse)	Investering	Rentabilitet (TBT)	Impact på Energimærke
1	**De næsten gratis glæder** Alt hvad der med fordel kan stilles på / styres bedre uden at investere i ny hardware!	▪ Vent. commissioning (1) ▪ Køl commissioning (3) ▪ Varme commissioning (6)	77.000 kWh El 76.000 kWh varme 13 ton CO_2 ~ 13%	100.000 DKK	1 år	E → E
2	**Den gode arbejdsplads** Alle initiativer, med et energifokus, der har en positiv indflydelse på trivslen i bygningen skal igangsættes	▪ LED Belysning (7) ▪ Vent. commissioning (1) ▪ Køl commissioning (3) ▪ Vinduer (4)	120.000 kWh El 170.000 kWh varme 24 ton CO_2 ~ 25%	2.700.000 DKK	9 år	E → D
3	**Økonomi – 5 års horisont** Alle rentable investeringer med simpel tilbagebetalingstid på under 5 år skal realiseres hurtigst muligt	▪ Vent. commissioning (1) ▪ Køl commissioning (3) ▪ Varme commissioning (6) ▪ Teknisk isolering (5)	77.000 kWh El 79.000 kWh varme 14 ton CO_2 ~ 14%	110.000 DKK	1 år	E → E
4	**Økonomi – 10 års horisont** Alle rentable investeringer med simpel tilbagebetalingstid på under 10 år skal realiseres hurtigst muligt	Ovenstående + ▪ LED Belysning (7)	120.000 kWh El 79.000 kWh varme 20 ton CO_2 ~ 21%	640.000 DKK	3 år	E → E
5	**Bæredygtighed +** ATP Ejendomme ønsker at sætte standarden på det danske marked for bæredygtig ejendomsdrift	Ovenstående + ▪ Solceller (2) ▪ Vinduer (4) ▪ Visualisering (8)	140.000 kWh El 210.000 kWh varme 28 ton CO_2 ~ 29%	3.100.000 DKK	9 år	E → D



Hvad er den perfekte bygning?

- Der går noget tid, før alle bygning er perfekte… Krav og forventninger er i konstant forandring

- Men den perfekte bygning er bæredygtig:
  - Den levere på alle 3 bundlinjer
  - Fleksibel og klar til fremtiden
  - Teknisk kvalitet
  - Viden og data
  - Samarbejde
  - Det rigtige team