

**Ejendoms-
selskabet
Hannemanns Allé
30 P/S**

**Årsrapport
2017**



Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S
/o ATP Ejendomme
Søthersgade 49, 1.
123 København K.

Årsrapport for perioden
1. januar 2017 - 31. december 2017
(10. regnskabsår)

CVR-nr. 31 57 90 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 25. januar 2018

Dirigent: Kasper Ahrndt Lorenzen

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegning	6
Revisionspåtegning	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S
C/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 31 57 90 82
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Per Lykke
Christian Michael Peter Hartmann

Direktion

Christian Michael Peter Hartmann

Komplementar

ATP Ejendomme GP I ApS

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nummer 33 96 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S er et 100 pct. ejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, Gothersgade 49, 1123 København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. januar 2018

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle ejendomme i Ørestaden. Umiddelbart efter stiftelsen erhvervede virksomheden et grundareal i Ørestaden, som omfatter byggerettigheder på ca. 71.000 m² primært til erhvervsformål.

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

Selskabet blev pr. 31. august 2017 erhvervet ved aktieoverdragelse af ATP ejendomme A/S

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017 opnåede selskabet et resultat på 59.030 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom -66.427 t.kr.

Resultatet er positivt påvirket af en engangsindtægt på 137.010 t.kr. i forbindelse med indfrielse af eksisterende lån.

De samlede aktiver udgør 248.832 t.kr. pr. 31. december 2017 og egenkapitalen udgør 15.467 t.kr.

Projektet i Ørestad rummer 2 etaper. På 1. etape er der tale om et unikt og nyskabende byggeri på ca. 14.600 m² boliger til udlejning, ca. 5.900 m² hotel og ca. 500 m² restaurant samt et p-hus med ca. 300 p-pladser. Der er indgået

entreprisekontrakt på p-huset, mens der pågår planmæssig kontrahering med totalentreprenører for opførelsen af de øvrige ejendommene på 1. etape. Færdiggørelse af lejekontrakter med hoteloperatør og restauratør pågår.

På 2. etape, der omhandler kontorbyggeri på ca. 40.000 m², pågår projektudvikling.

ATP Ejendomme A/S har afgivet et lånetilsagn på i alt 717.575 t.kr. til finansiering af virksomhedens aktiviteter herunder det resterende byggeri. Gælden til ATP Ejendomme A/S udgør ved udgangen af 2017 232.777 t.kr.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 25. januar 2018

Direktion:



Christian Michael Peter Hartmann

Bestyrelse:



Michael Nielsen
formand



Per Lykke



Christian Michael Peter Hartmann

Revisionspåtegning

Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hannemanns Allé 30 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

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

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

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

Konklusion

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

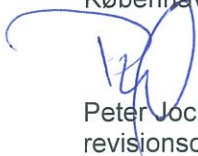
Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 25. januar 2018



Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Revisionspåtegning

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 25. januar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Jacob Wilmann Wellejus
statsautoriseret revisor
mne24807



Kasper Bruhn Udum
statsautoriseret revisor
mne29421

Resultatopgørelse

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	180	180
	-2.983	-3.508
2	<u>-66.427</u>	<u>1.544</u>
	-69.230	-1.784
3	<u>-2.090</u>	<u>-1.221</u>
	-71.320	-3.005
4	<u>-6.660</u>	<u>-22.487</u>
	-77.980	-25.492
5	<u>137.010</u>	<u>0</u>
	59.030	-25.492
Årets resultat på 59.030 t.kr. foreslås disponeret således:		
	<u>59.030</u>	<u>-25.492</u>
I alt	<u>59.030</u>	<u>-25.492</u>

Balance pr. 31. december

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver	
	Varebeholdninger	236.735
	Materielle anlægsaktiver i alt	295.358
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7
	Periodeafgrænsingsposter	0
	Andre tilgodehavender	1.749
	Tilgodehavender i alt	1.756
	Likvide beholdninger	10.342
	Omsætningsaktiver i alt	12.098
	AKTIVER I ALT	248.832
PASSIVER		
Egenkapital		
	Aktiekapital	25.000
	Overført overskud	-9.533
	Egenkapital i alt	-43.563
Gældsforpligtelser		
Langfristet gældsforpligtelser		
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	232.777
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	135.834
Kortfristet gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	562
	Gæld til banker	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26
	Anden gæld	0
	Kortfristet gæld i alt	588
	PASSIVER I ALT	305.397
1	Anvendt regnskabspraksis	
7	Eventualforpligtelser	
8	Nærtstående parter og ejerforhold	
9	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	25.000	(68.563)	-	(43.563)
Betalt udbytte			-	-
Årets resultat		59.030	-	59.030
Egenkapital 31. december 2017	25.000	(9.533)	-	15.467

	Selskabs kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	25.000	(43.071)	-	(18.071)
Betalt udbytte			-	-
Årets resultat		(25.492)	-	(25.492)
Egenkapital 31. december 2016	25.000	(68.563)	-	(43.563)

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier á 1.000 kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

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

Ændring i præsentation

Varebeholdninger er i tidligere regnskabsår præsenteret som en del af omsætningsaktiver, da de ikke har været betragtet som værende til vedvarende eje. Efter ATP Ejendomme A/S' erhvervelse af selskabet betragtes de ubebyggede arealer og ejendomsudviklingsprojekter for egen regning til vedvarende eje og vil efter opførelse og udlejning blive klassificeret som investeringsejendomme. Som en konsekvens heraf præsenteres varebeholdninger under anlægsaktiver.

Herudover har selskabet valgt ikke længere at sammendrage regnskabsposter i henhold til undtagelsen i ÅRL § 32.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med 2016.

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

Indtægter

Indtægter indeholder indtægter ved udlejning af parkeringspladser på de ubebyggede arealer.

Omkostninger vedrørende lejemål

Driftsomkostninger vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af de ubebyggede arealer, herunder skatter, afgifter og andre omkostninger.

Nedskrivning af varebeholdninger

Nedskrivninger af varebeholdninger omfatter nedskrivning til nettorealiseringsværdi af ubebyggede arealer og ejendomme under opførelse.

Administrationsomkostninger

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

Personale omkostninger omfatter løn inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Noter

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der udgøres af ubebyggede arealer og ejendomsudviklings-projekter for egen regning, måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris, eventuelle tilknyttede omkostninger og direkte produktionsomkostninger i projektudviklingsperioden

Ubebyggede arealer og ejendomsudviklingsprojekter for egen regning måles efter første indregning til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere

Nettorealiseringsværdien vurderes på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningernes placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

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

Likvide Beholdninger

Likvide beholdninger består alene af bankindeståender.

Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder

Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser som omfatter leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til modtagne provenu efter fradrag af afledte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Øvrige forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2 Varebeholdninger		
Ubebyggede arealer og ejendomsudviklingsprojekter		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	346.148	345.718
Nyinvesteringer	7.804	430
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>353.952</u>	<u>346.148</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	-50.791	-52.335
Årets nedskrivninger	-66.427	1.544
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-117.218</u>	<u>-50.791</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>236.735</u>	<u>295.358</u>
3 Administrationsomkostninger		
Gennemstlige antal fulltidsbeskæftigede	0,67	1
I posten administrationsomkostninger indgår:		
Personaleomkostninger	736	810
Administrationshonorar	806	8
Advokathonorar	434	387
Revisionshonorar	18	16
Øvrige konsulenthonorarer	96	0
I alt	<u>2.090</u>	<u>1.221</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	113	2.246
Renteomkostninger i øvrigt	6.547	20.241
Finansielle udgifter i alt	<u>6.660</u>	<u>22.487</u>
5 Gevinst finansielle gældsforpligtelser		
I forbindelse med indfrielse af gæld til tidligere tilknyttede virksomheder har selskabet realiseret en kursgevinst på 137.010 t.kr.		
6 Langfristet gæld		
Den langfristet gæld forfalder til betaling efter 5 år.		
7 Eventualforpligtelser		
Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti eller lignende forpligter udover hvad der fremgår af regnskabet.		

Noter

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	Renteudgifter	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	113	40	232.777

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

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

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

9 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.