

Godkendt på ordinær
generalforsamling den 25/4-2016


Dirigent

HANNEMANN'S ALLÉ P/S

CVR-nr. 36 41 47 15
Bernstorffsgade 50
1577 København V

Årsrapport 2015

Dirigent: Helene Neergård Hove

Generalforsamling den / 2016

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Kim Johansen, formand
Mark Payne, næstformand (indtrådt den 2.november 2015)
Jorn Styczen

Direktion

Solveig Rannje

Revisorer

Den uafhængige revisor

PricewaterhouseCoopers,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Intern revision

Lars Falck Jørgensen, revisionschef

Ejerforhold

SEB Ejendomme I A/S ejer samtlige aktier i
Hannemanns Allé P/S
SEB Pensionsforsikring A/S ejer samtlige aktier i
SEB Ejendomme I A/S

Adresse mv.

Bernstorffsgade 50
1577 København V
Telefon 33 28 28 28
Internet www.sebpension.dk
CVR-nr. 36 41 47 15

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

LEDELSENS BERETNING

1

Hovedtal i 1.000 kr.	2015	2014
		(23/10-31/12)
Lejeindtægter m.v.	76.491	18.979
Resultat af ordinær primær drift	64.130	15.939
Ovrige finansielle poster	-23.733	-6.931
Årets resultat	119.004	9.917
Investeringsjendomme	1.223.500	1.142.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.893	91
Balancesum	1.261.736	1.154.735
Egenkapital	404.339	295.335
Kortfristet gæld	857.310	859.316

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at opføre, udvikle, erhverve og eje investeringsejendomme og forestå driften heraf samt tilsvarende forbunden virksomhed.

Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling

Årets resultat blev et overskud på 119.004 mod 9.917 tkr. i 2014. Det øgede resultat skyldes bl.a., at ejendommen Hannemanns Allé, 2300 København S, der blev overdraget til selskabet i 4. kvartal 2014, har været fuldt ejet i hele regnskabsåret.

Resultatet er endvidere påvirket af en netto positiv regulering af investeringsejendomme på 78.607 tkr.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Lejeindtægter udgør 76.491 tkr. Driftsomkostninger udgør 12.310 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme og gældsforpligtelser relateret til selskabets ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauet, mv.

Årets aktiviteter

Ejendommen er fuldt udlejet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Forventninger til 2016

Resultatet for værdireguleringer, forventes at blive på niveau med 2015, da ejendommen er fuldt udlejet.

LEDELSENS BERETNING

3

Der oplyses om de ledelseshverv, som virksomhedens bestyrelses- og direktionsmedlemmer beklæder i andre erhvervsvirksomheder, bortset fra ledelseshverv i virksomhedens egne 100% ejede datterselskaber.

Bestyrelsen, direktionen og bestyrelsessammensætningen er identisk i selskaberne SEB Ejendomme I A/S, SEB Ejendomme II A/S, Hannemanns Allé P/S samt SEB Huset P/S

Bestyrelsen

Kim Johansen (bestyrelsesformand)

SEB Pensionsforsikring A/S (direktør)

Administrationsaktieselskabet Forenede Gruppeliv (bestyrelsesmedlem)

Mark Payne (næstformand, bestyrelse)

SEB Pensionsforsikring A/S (direktør)

SEB Administration A/S (bestyrelsesmedlem)

SEB Pank AS (Estland) (medlem af Supervisory Board)

SEB Banka AS (Letland) (medlem af Supervisory Board)

SEB Bankas AB (Litauen) (medlem af Supervisory Board)

Jørn Styczen (bestyrelsesmedlem)

Direktionen

Solveig Rannje (adm. direktør)

DAN-SEB I A/S (bestyrelsesmedlem)

Interessentskabet af 23. december 1991 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen Vejsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen 1 dt Vejsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen 1 dy Vejsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Klampenborgvej 244 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen GF 373 (bestyrelsesmedlem)

Ejerlejlighedsforeningen Roersvej 33, Odense (bestyrelsesmedlem)

Ejendomsforeningen Danmark (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Bavnehoj Park (bestyrelsesmedlem)

LEDELSESPÅTEGNING

4

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hannemanns Allé P/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2016

Direktion

Solveig Rannje

Bestyrelsen

Kim Johansen
Formand

Mark Payne
Næstformand

Jorn Styczen

Til kapitalejeren i Hannemanns Allé P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hannemanns Allé P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Hellerup, den 9 februar 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jesper Edelbo
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2015	2014 (23/10-31/12)
Lejeindtægter m.v.		76.491	18.979
Driftsomkostninger		-12.310	-3.037
Bruttoresultat		64.181	15.942
Administrationsomkostninger		-51	-3
Resultat af ordinær primær drift		64.130	15.939
Værdireguleringer til dagsværdi		78.607	909
Investeringsomkostninger		-92	-976
3 Renteudgifter mv.		-23.641	-5.955
		54.874	-6.022
Årets resultat		119.004	9.917
Resultatdisponering			
Årets resultat		119.004	
Overført overskud 1. januar 2015		275.335	
Til disposition		394.339	
Foreslået udbytte		-89.000	
Overført til overført overskud		305.339	

4 Selskabsskat

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2015	2014
Aktiver			
5 Investeringsejendomme		1.223.500	1.142.000
Materielle anlægsaktiver		1.223.500	1.142.000
Anlægsaktiver		1.223.500	1.142.000
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		37.806	12.713
Periodeafgrænsningsposter		-	21
Tilgodehavender		37.806	12.735
Likvide beholdninger		430	-
Omsætningsaktiver		38.236	12.735
Aktiver		1.261.736	1.154.735

BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2015	2014
Passiver			
6 Selskabskapital		10.000	10.000
Overført overskud		305.339	275.335
Foreslået udbytte		89.000	10.000
Egenkapital		404.339	295.335
7 Deposita mv.		87	84
Langfristede gældsforpligtelser		87	84
Koncernlån		857.000	857.000
Anden gæld		275	2.316
8 Periodeafgrænsningsposter		35	-
Kortfristede gældsforpligtelser		857.310	859.316
Gældsforpligtelser		857.397	859.400
Passiver		1.261.736	1.154.735
9 Eventualforpligtelser			
10 Koncernregnskab			
11 Koncerninterne transaktioner			

1.000 kr.	Selskabs-kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Stiftelse 23. oktober 2014	10.000	-	275.418	285.418
Årets overskud	-	-	9.917	9.917
Foreslået udbytte	-	10.000	-10.000	-
Egenkapital 31. december 2014	10.000	10.000	275.335	295.335
Betalt udbytte	-	-10.000	-	-10.000
Årets overskud	-	-	119.004	119.004
Foreslået udbytte	-	89.000	-89.000	-
Egenkapital 31. december 2015	10.000	89.000	305.339	404.339

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hannemanns Allé P/S er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C/mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

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 forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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

Aktiver og forpligtelser måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver regnskabspost nedenfor.

Koncerninterne transaktioner

Ydelser leveret til og fra koncerninterne selskaber afregnes på omkostningsdækkende basis eller markedsbaserede vilkår.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Skat

Der afsættes ikke indkomstskat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Indkomsten beskattes i stedet hos selskabets aktionærer.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

I overensstemmelse med periodiseringsprincippet indregnes alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsåret, i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til komplementarselskabet SEB Administration A/S.

Værdireguleringer

Værdireguleringer til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsomkostninger

Investeringsomkostninger består af udgifter til advokat.

Finansielle poster

De finansielle poster indeholder renter af mellemværender, bankindestående samt renter på lån.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdien måles i henhold til Finanstilsynets retningslinier for værdiansættelse af investeringsejendomme i forsikringsselskaber.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af hovedparten af selskabets investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige driftsaftast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til skønnet dagsværdi ved årets slutning, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imodegælde af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter omkostninger vedrørende regnskabsåret, hvor omkostningen endnu ikke er afholdt.

Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris som ikke afviger væsentligt fra forpligtelsernes dagsværdi.

Finansielle forpligtelser, der er forbundne til investeringsejendomme, måles til dagsværdi, jf. Årsregnskabslovens §38.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

11

	1.000 kr.	2015	2014
Note 2			
Hoved- og nøgletal			
Selskabets hoved- og nøgletal fremgår af årsrapportens side 1.			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion. Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af SEB Administration A/S.			
Note 3			
Renteudgifter mv.			
Bankgebyr		-2	-
Renter bankkonto		-11	-
Renter tilknyttede virksomheder (nettoficeret for 2014 og 2015)		-23.628	-5.955
		-23.641	-5.955
Note 4			
Selskabsskat			
Der betales ikke selskabsskat, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.			
Note 5			
Investeringsejendomme			
Kostpris primo		1.141.091	1.141.000
Tilgang		2.893	91
Kostpris ultimo		1.143.984	1.141.091
Opskrivninger primo		909	-
Årets opskrivninger		78.607	909
Opskrivninger ultimo		79.516	909
Bogført værdi ved årets slutning		1.223.500	1.142.000
Offentlig ejendomsvurdering		1.042.000	1.042.000
Afkastkrav til grund og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi:		4,90%	5,00%

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

12

	1.000 kr.	2015	2014
Note 6			
Selskabskapital			
Indskud ved stiftelse 23. oktober 2014	10.000		
<u>Selskabskapital ultimo 2014</u>	<u>10.000</u>		
Selskabskapital primo 2015	10.000		
<u>Selskabskapital ultimo 2015</u>	<u>10.000</u>		

Selskabskapitalen er fordelt på 10.000.000 aktier á 1 kr. eller multipla heraf.

Note 7

Deposita mv.

Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.

Note 8

Periodeafgrænsningsposter

Hensat ejendomsforsikring		35	-
		<u>35</u>	<u>-</u>

Note 9

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervmæssig brug er på 99.867 tkr. (2014: 124.028 tkr.).

Selskabet indgår i fællesregistrering vedrørende merværdiafgift og lønsumsafgift med hovedparten af de øvrige danske selskaber og filialer i SEB-koncernen, og hæfter solidarisk med disse enheder herfor.

Note 10

Koncernregnskab

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Hannemanns Allé P/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, hvori Hannemanns Allé P/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige.

Der udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da denne er indholdt i koncernregnskabet.

Note 11

Koncerninterne transaktioner

Det koncernforbundne selskab SEB Administration A/S er indtrådt som komplementar i selskabet. Det årlige vederlag herfor udgør 10 tkr.

Selskabet køber en række ydelser på omkostningsdækkende basis eller på markedsbaserede vilkår hos SEB Administration A/S. Disse ydelser indgår i "Driftsomkostninger".

Der er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsbaserede vilkår mellem koncernselskaber.

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

