

Godkendt på ordinær
generalforsamling den 25/4-2017


Dirigent: Helene Neergård Hove

HANNEMANNS ALLÉ P/S

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

Årsrapport 2016

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Kim Johansen, formand
Mark Payne, næstformand
Pontus Bergekrans (indtrådt den 25. april 2016)

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
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

LEDELSENS BERETNING

1

Hovedtal i 1.000 kr.	2016	2015	2014
			(23/10-31/12)
Lejeindtægter m.v.	77.874	76.491	18.979
Resultat af ordinær primær drift	64.724	64.130	15.939
Resultat af finansielle poster	-18.621	-23.733	-6.931
Årets resultat	99.625	119.004	9.917
Investeringsejendomme	1.277.200	1.223.500	1.142.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	178	2.893	91
Balancesum	1.283.983	1.261.736	1.154.735
Egenkapital	414.964	404.339	295.335
Kortfristet gæld	868.930	857.310	859.316

Hovedaktivitet

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

Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling

Årets resultat blev et overskud på 99.625 tkr. mod 119.004 tkr. i 2015. Det lavere resultat skyldes primært lavere værdiregulering samt øgede renteudgifter.

Resultatet er påvirket af en positiv regulering af investeringsejendomme på 53.522 tkr. mod 78.607 tkr. i 2015.

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

Lejeindtægter udgør 77.874 tkr. Driftsomkostninger udgør 13.114 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, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

Årets aktiviteter

Ejendommen er fuldt udlejet og driften er tilfredsstillende.

Forventninger til 2017

Resultatet før værdireguleringer, forventes at blive på niveau med 2016, da ejendommen er fuldt udlejet.

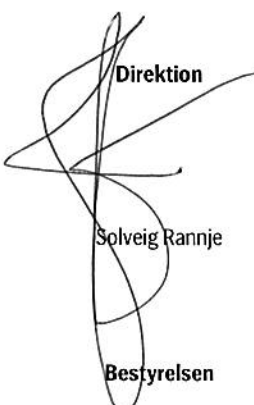



Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hanemanns Allé P/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2017

Direktion

Solveig Rannje
Bestyrelsen

Kim Johansen
Formand

Mark Payne
Næstformand

Pontus Bergekrans

Til kapitalejeren i Hannemanns Allé P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Hannemanns Allé P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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 øvrige 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.


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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 6. februar 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2016	2015
Lejeindtægter m.v.		77.874	76.491
Driftsomkostninger		-13.114	-12.310
Bruttoresultat		64.760	64.181
3 Administrationsomkostninger		-36	-51
Resultat af ordinær primær drift		64.724	64.130
Værdireguleringer til dagsværdi		53.522	78.607
Investeringsomkostninger		-	-92
4 Finansielle omkostninger		-18.621	-23.641
		34.901	54.874
Årets resultat		99.625	119.004
Resultatdisponering			
Årets resultat		99.625	
Overført overskud 1. januar 2016		305.339	
Til disposition		404.964	
Foreslået udbytte		-94.000	
Overført til overført overskud		310.964	
5 Selskabsskat			

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2016	2015
Aktiver			
6 Investeringsejendomme		<u>1.277.200</u>	<u>1.223.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.277.200</u>	<u>1.223.500</u>
Anlægsaktiver		<u>1.277.200</u>	<u>1.223.500</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		-	37.806
Tilgodehavender		-	37.806
Likvide beholdninger		<u>6.783</u>	<u>430</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.783</u>	<u>38.236</u>
Aktiver		<u>1.283.983</u>	<u>1.261.736</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2016	2015
Passiver			
7 Selskabskapital		10.000	10.000
Overført overskud		310.964	305.339
Foreslået udbytte		94.000	89.000
<u>Egenkapital</u>		<u>414.964</u>	<u>404.339</u>
8 Deposita mv.		89	87
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>89</u>	<u>87</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		864.761	857.000
Anden gæld		4.169	275
9 <u>Periodeafgrænsningsposter</u>		<u>-</u>	<u>35</u>
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>868.930</u>	<u>857.310</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>		<u>869.019</u>	<u>857.397</u>
<u>Passiver</u>		<u>1.283.983</u>	<u>1.261.736</u>
10 Eventualforpligtelser			
11 Koncernregnskab			
12 Koncerninterne transaktioner			
13 Nærtstående parter			
14 Efterfølgende begivenheder			

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	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
Betalt udbytte	-	-89.000	-	-89.000
Årets overskud	-	-	99.625	99.625
Foreslået udbytte	-	94.000	-94.000	-
Egenkapital 31. december 2016	10.000	94.000	310.964	414.964

Note 1**Anvendt regnskabspraksis**

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

Anvendt regnskabspraksis er i 2016, som følge af ændringer i årsregnskabsloven, ændret således, at gæld vedrørende selskabets investeringsejendomme, måles til amortiseret kostpris, hvor den tidligere blev målt til dagsværdi.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker ikke resultat, egenkapital eller sammenligningstal. Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret fra tidligere år.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

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 revision samt omkostninger til komplementarselskabet SEB Administration A/S.

Værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringomkostninger

Investeringomkostninger 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 selskabets investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige driftsaftak og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til amortiseret kostpris ved årets slutning, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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 pålydende nominel værdi.

	1.000 kr.	2016	2015
Note 2			
Hoved- og nøgletal			
Selskabets hoved- og nøgletal fremgår af årsrapportens side 1.			
Note 3			
Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af SEB Administration A/S.			
Note 4			
Finansielle omkostninger			
Bankgebyr		-6	-2
Renter bankkonto		-10	-11
Renter tilknyttede virksomheder (nettoficeret for 2015 og 2016)		-18.605	-23.628
		<u>-18.621</u>	<u>-23.641</u>
Note 5			
Selskabsskat			
Der betales ikke selskabsskat, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.			
Note 6			
Investeringsejendomme			
Kostpris primo		1.143.984	1.141.091
Tilgang		178	2.893
Kostpris ultimo		<u>1.144.162</u>	<u>1.143.984</u>
Opskrivninger primo		79.516	909
Årets opskrivninger		53.522	78.607
Opskrivninger ultimo		<u>133.038</u>	<u>79.516</u>
Bogført værdi ved årets slutning		<u>1.277.200</u>	<u>1.223.500</u>
Offentlig ejendomsvurdering		<u>1.042.000</u>	<u>1.042.000</u>
Afkastkrav til grund og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi:		<u>4,83%</u>	<u>4,90%</u>

	1.000 kr.	2016	2015
Note 7			
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>		
Selskabskapital primo 2016	10.000		
<u>Selskabskapital ultimo 2016</u>	<u>10.000</u>		

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

Note 8

Deposita mv.

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

Note 9

Periodeafgrænsningsposter

Hensat ejendomsforsikring

	-	35
<u></u>	<u>-</u>	<u>35</u>

Note 10

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervsmæssig brug er på 75.021 tkr. (2015: 99.867 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 11

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 indeholdt i koncernregnskabet.

Note 12

Koncerninterne transaktioner

Det koncernforbundne selskab SEB Administration A/S er 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.

Note 13

Nærtstående parter

Selskabet er ejet 100% af SEB Ejendomme I A/S, København, som har bestemmende indflydelse.

Note 14

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.