

Godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 24/1-2020

Dirigent:



## HANNEMANN'S ALLÉ P/S

CVR-nr. 36 41 47 15  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

### Årsrapport 2019

# GENERELLE OPLYSNINGER

---

## Ledelse

### *Bestyrelse*

Jesper Mølskov Høybye, formand  
Anders Hjælmsø Svennesen, næstformand  
Poul Kobberup  
Andre Scharf  
Michael Nielsen

### *Direktion*

Andre Scharf

---

## Revisorer

### *Den uafhængige revisor*

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Ejerforhold

Danica Ejendomme II A/S ejer samtlige aktier i  
Hannemanns Allé P/S  
Danica Pension, Livsforsikringaktieselskab ejer  
samtlige aktier i Danica Ejendomme II A/S

---

## Adresse mv.

Holmens Kanal 2  
1060 København K

CVR-nr. 36 41 47 15

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

---

Hovedtal i 1.000 kr.	2019	2018	2017	2016*	2015*
Lejeindtægter m.v.	71.156	69.808	68.487	77.874	76.491
Resultat af ordinær primær drift	69.168	66.421	65.932	64.724	64.130
Resultat af finansielle poster	-6.472	-18.364	-17.941	-18.621	-23.733
Årets resultat	176.889	73.734	70.791	99.625	119.004
Investeringsjendomme	1.439.040	1.324.846	1.300.000	1.277.200	1.223.500
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-	-	-	178	2.893
Balancesum	1.498.725	1.347.922	1.323.151	1.283.983	1.261.736
Egenkapital	557.378	405.489	391.755	414.964	404.339
Kortfristet gæld	11.250	942.338	931.304	868.930	857.310
Egenkapitalforrentning i %	37	18	18	24	29
Solidsgrad i %	37	30	30	32	32

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøglet

\* - Der er sket ændringer i præsentationen i resultatopgørelsen ift 2014 - 2016, idet service-opkrævninger ikke længere er medtaget under Lejeindtægter mv, men i stedet medtaget under Driftsudgifter. Således vises serviceomkostninger nu netto frem for tidligere brutto.

## 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 176.889 tkr. mod 73.734 tkr. i 2018. Det højere resultat skyldes primært højere værdiregulering af investeringsejendomme.

Resultatet er påvirket af en positiv regulering af investeringsejendomme på 114.194 tkr. mod 25.677 tkr. i 2018.

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

Lejeindtægter udgør 71.156 tkr. Driftsomkostninger udgør 1.988 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 2020

Resultatet før værdireguleringer, forventes at blive på niveau med 2019, da ejendommen er fuldt udlejet.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24 januar 2020

## Direktion



Andre Scharf

## Bestyrelsen



Jesper Mølskov Høybye  
Formand



Anders Hjelmsø Svennesen  
Næstformand



Poul Kobberup



Andre Scharf



Michael Nielsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## 4

Til kapitalejeren i Hannemanns Allé P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hannemanns Allé P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

### 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.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## 5

- 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.

### 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.

København, den 24. januar 2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613



# RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2019	2018
Lejeindtægter m.v.		71.156	69.808
Driftsomkostninger		-1.988	-3.344
<b>Bruttoresultat</b>		<b>69.168</b>	<b>66.464</b>
2 Administrationsomkostninger		-	-43
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>69.168</b>	<b>66.421</b>
Værdireguleringer til dagsværdi		114.194	25.677
Finansielle indtægter		-	79
4 Finansielle omkostninger		-6.472	-18.443
		<b>107.722</b>	<b>7.313</b>
5 <b>Årets resultat</b>		<b>176.889</b>	<b>73.734</b>

# BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
6 Investeringsejendomme		1.439.040	1.324.846
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.439.040</b>	<b>1.324.846</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.439.040</b>	<b>1.324.846</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		6.256	-
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.256</b>	<b>-</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.429</b>	<b>23.076</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>59.685</b>	<b>23.076</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.498.725</b>	<b>1.347.922</b>

# BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2019	2018
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		10.000	10.000
Foreslået udbytte		-	25.000
Overført overskud		547.378	370.489
<b>7 Egenkapital</b>		<b>557.378</b>	<b>405.489</b>
Koncernlån		930.000	930.000
8 Deposita mv.		98	95
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>930.098</b>	<b>930.095</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.797	8.744
Anden gæld		3.452	3.594
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.250</b>	<b>12.338</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>941.347</b>	<b>942.433</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.498.725</b>	<b>1.347.922</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Resultatdisponering
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Koncernregnskab
- 11 Koncerninterne transaktioner
- 12 Nærtstående parter
- 13 Efterfølgende begivenheder

---

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>10.000</b>	<b>60.000</b>	<b>321.755</b>	<b>391.755</b>
Betalt udbytte	-	-60.000	-	-60.000
Årets overskud	-	25.000	48.734	73.734
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>10.000</b>	<b>25.000</b>	<b>370.489</b>	<b>405.489</b>
Betalt udbytte	-	-25.000	-	-25.000
Årets overskud	-	-	176.889	176.889
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>547.378</b>	<b>557.378</b>

## 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 uændret i forhold til 2018.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet aflægges i TDKK.

### Pengestrømsanalyse

I henhold til ÅRL §86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Danske Bank A/S.

### 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.

### 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.

### 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 kapitalejer.

## RESULTATOPGØRELSE

### Generelt

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

### Nettoomsætning (lejeindtægter m.v.)

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, advokat samt omkostninger til komplementarselskabet Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab mv.

### Værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi af selskabets investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af mellemværender.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter af mellemværender, bankindestående, renter på lån samt gebyrer.

## 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. Der indhentes ekstern valuars vurdering af den aktuelle markedsværdi 2 gange årligt, og ved fastsættelse af afkastkravet benyttes et gennemsnit af de to valuarers værdier.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige driftsafkast 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

**Egenkapital****Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris som ikke afviger væsentligt fra pålydende nominel værdi.

# NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE 12

	1.000 kr.	2019	2018
<b>Note 2</b>			
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere, og der er derfor ikke udbetalt løn.			
Administrationen varetages af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.			
<b>Note 3</b>			
<b>Finansielle indtægter</b>			
Renter tilknyttede virksomheder		-	79
		-	<b>79</b>
<b>Note 4</b>			
<b>Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder		-6.472	-18.443
		<b>-6.472</b>	<b>18.443</b>
<b>Note 5</b>			
<b>Resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-	25.000
Overført resultat		176.889	48.734
		<b>176.889</b>	<b>73.734</b>
<b>Note 6</b>			
<b>Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo		1.143.331	1.144.162
Afgang		-	-831
Kostpris ultimo		<b>1.143.331</b>	<b>1.143.331</b>
Opskrivninger primo		181.515	155.838
Årets opskrivninger		114.194	25.677
Opskrivninger ultimo		<b>295.709</b>	<b>181.515</b>
<b>Bogført værdi ved årets slutning</b>		<b>1.439.040</b>	<b>1.324.846</b>
Afkastkrav til grund og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi:		<b>4,40%</b>	<b>4,75%</b>

## **Note 7**

### **Selskabskapital**

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år. Selskabskapitalen er fordelt på 10.000.000 aktier á 1 kr. eller multipla heraf.

## **Note 8**

### **Deposita mv.**

Selskabet har gæld i form af deposita og koncernlån, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.

## **Note 9**

### **Eventualforpligtelser**

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervmæssig brug er på 399.146 kr. (2018: 25.273 tkr.).

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

## **Note 10**

### **Koncernregnskab**

Selskabets ejendomsadministration er outsourcet til Newsec Datea A/S.

Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Hannemanns Allé P/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, Parallelvej 17, 2800 Lyngby, hvori HannemannsAllé P/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, 1060 København K.

## **Note 11**

### **Koncerninterne transaktioner**

Det koncernforbundne selskab Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab er komplementar i selskabet. Den årlige kompensation herfor udgør 10 tkr.

Der er et koncernlån på 1 mia. kr. og der er indgået en aftale om at det forrentes på markedsvilkår.

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

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

## **Note 12**

### **Nærtstående parter**

Selskabet er ejet 100% af Danica Ejendomme II A/S, Holmens Kanal 2, København, som har bestemmende indflydelse.

## **Note 13**

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2019.