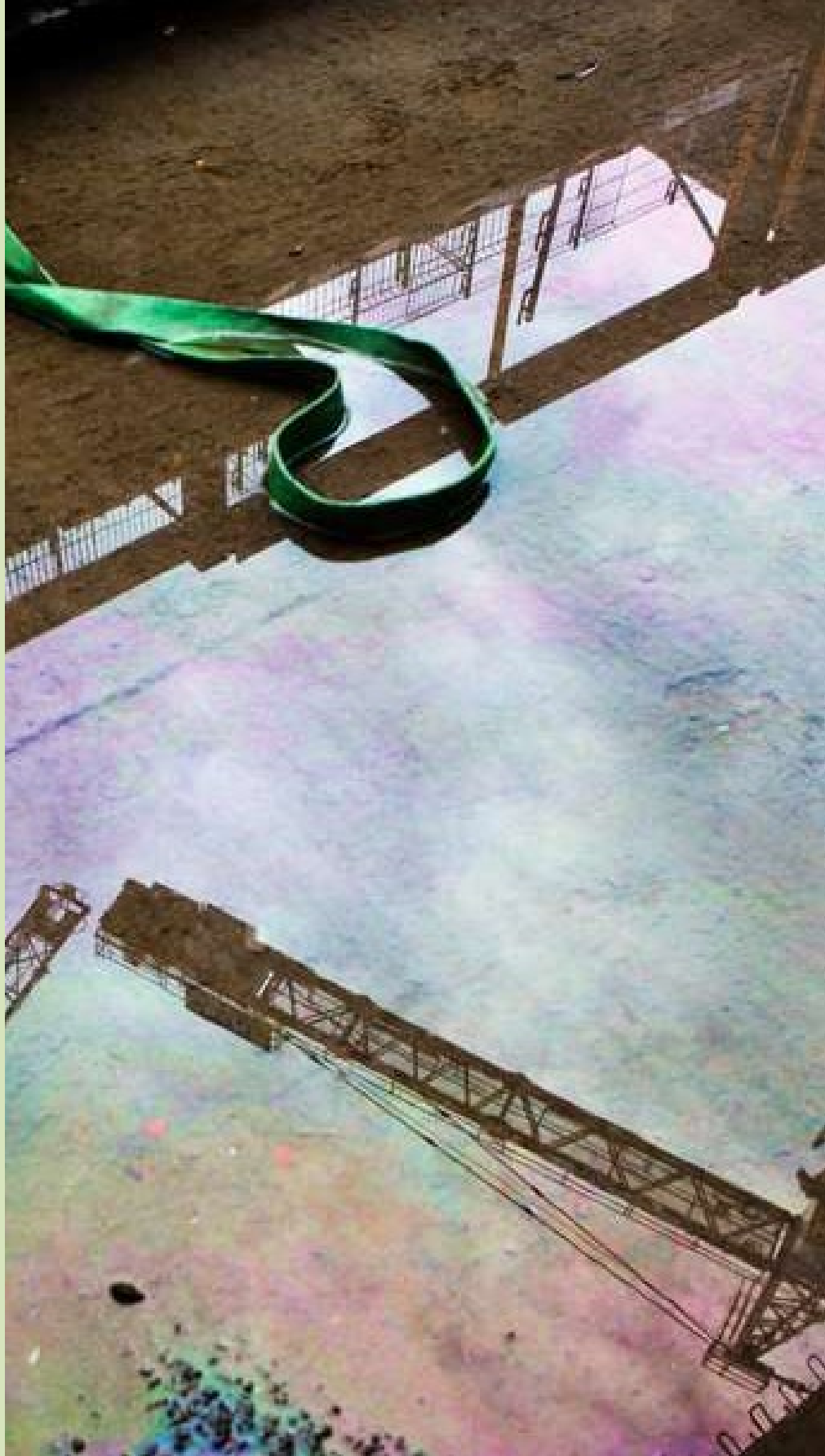


**Ejendoms-
selskabet
Hannemanns Allé
30 P/S**

**Årsrapport
2019**



Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S
c/o ATP Ejendomme
Gothersgade 49, 1.
1123 København K.

Årsrapport for perioden
1. januar 2019 - 31. december 2019
(12. regnskabsår)

CVR-nr. 31 57 90 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 23. januar 2020

Dirigent: Bo Foged

Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegning	6
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

Kenneth Olsson (formand)
Michael Nyholm Callisen
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 23. januar 2020.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle, opføre og drive fast ejendom, samt administrere ejendomsinvesteringer efter samme regler som til enhver tid gælder for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2019 opnåede selskabet et resultat på 13,8 mio. mod – 3,6 mio. kr. i 2018, hvilket anses som tilfredsstillende. Udviklingen skyldes primært en værdiregulering af selskabets investerings-ejendomme på 15,1 mio. kr. i 2019 mod 0 mio. kr. i 2018.

De samlede aktiver udgør 624,2 mio. kr. pr. 31. december 2019 og egenkapitalen udgør 25,7 mio. 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 307 p-pladser. Der er indgået entreprisekontrakt på ejendommene på 1. etape. Der er ligeledes indgået lejekontrakter med hoteloperatør og restauratør. Restaurant og p-hus blev færdigopført i 2018, mens boliger og hotel færdigopføres i 2020.

På 2. etape, der omhandler kontorbyggeri på ca. 38.500 m², pågår projektudvikling.

ATP Ejendomme A/S har afgivet et lånetilsagn på i alt 717,6 mio. kr. til finansiering af virksomhedens aktiviteter herunder det resterende byggeri af 1. etape.

Der er endnu ikke givet lånetilsagn til byggeriets 2. etape.

Gælden til ATP Ejendomme A/S udgør ved udgangen af 2019 i alt 597,8 mio. kr.

Forventninger til 2020

I 2020 forventer selskabet et resultat på 17,9 mio. kr. før værdiregulering.

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2020

Direktion:

Christian Michael Peter Hartmann

Bestyrelse:

Kenneth Olsson
formand

Michael Nyholm Callisen

Christian Michael Peter Hartmann

Revisionspåtegning

Intern revisions påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrtdisfond og internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Revisionen er planlagt og udført således, at vi har vurderet de forretningsgange og interne kontrolprocedurer, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod regnskabsaflæggelsesprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

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 interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vores revision har omfattet de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

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, hvorvidt ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 23. januar 2020

Christoffer Max Jensen
revisionschef

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2019, 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 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 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 regnskabsbrugerne 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 23. januar 2020.

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
mne29421

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
mne19708

Resultatopgørelse

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.	
	Lejeindtægter	3.975	820
	Udgifter vedrørende lejemål	-4.005	-3.635
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	15.108	0
	Resultat af ejendomme	15.078	-2.815
3	Administrationsomkostninger	-700	-394
	Resultat før finansielle poster mv.	14.378	-3.209
4	Finansielle indtægter	0	7
5	Finansielle omkostninger	-536	-421
	Årets resultat	13.842	-3.623
Årets resultat på 13.842 t.kr. foreslås disponeret således:			
	Overført til næste år	13.842	-3.623
	I alt	13.842	-3.623

Balance pr. 31. december

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.	
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	617.865	364.056
	Materielle anlægsaktiver i alt	617.865	364.056
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	222	296
	Andre tilgodehavender	508	3.642
	Tilgodehavender i alt	730	3.938
	Likvide beholdninger	5.608	3.515
	Omsætningsaktiver i alt	6.338	7.453
	AKTIVER I ALT	624.203	371.509
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	25.000	25.000
	Overført overskud	686	-13.156
	Egenkapital i alt	25.686	11.844
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	597.777	352.777
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	597.777	352.777
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	291	6.795
	Anden gæld	449	93
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	740	6.888
	Gældsforpligtelser i alt	598.517	359.665
	PASSIVER I ALT	624.203	371.509
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 2019	25.000	-13.156	-	11.844
Årets resultat		13.842	-	13.842
Egenkapital 31. december 2019	25.000	686	-	25.686

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	25.000	-9.533	-	15.467
Årets resultat		-3.623	-	-3.623
Egenkapital 31. december 2018	25.000	-13.156	-	11.844

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier á 1.000 kr.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 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.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med 2018.

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.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som indtægter ved udlejning af parkeringspladser. De anførte lejeindtægter omfatter egentlig husleje eksklusiv lejernes betaling af skatter og afgifter.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ved overførsel fra varebeholdninger måles investeringsejendomme ved første indregning til den laveste af kostprisen eller nettorealisationsværdien på tidspunktet for overførslen.

Noter

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til avertering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved igangværende byggerier sammenholdes den bogførte værdi tillagt forventede færdiggørelsesomkostninger med den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet, og der foretages værdireguleringer, hvis der er forskel mellem disse.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som

aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af eksternt vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en eksternt vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investerings ejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investerings ejendomme" i resultatopgørelsen.

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 og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris.

Øvrige forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	364.056	0
Overført fra varebeholdninger*	0	280.516
Årets tilgang	238.701	83.540
Anskaffelsessum pr. 31. december	602.757	364.056
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivninger	16.605	0
Opskrivninger pr. 31. december	16.605	0
Nedskrivninger		
Nedskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	-1.497	0
Nedskrivninger pr. 31. december	-1.497	0
Værdiregulering pr. 31. december	15.108	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	617.865	364.056

Selskabets investeringsejendomme vil efter opførelse bestå af hotel, parkering, kontor, butik og boligudlejningsejendomme beliggende i København på i alt 59.500 kvm. 1. etape udgør ca. 21.000 kvm. blandet byggeri og 2. etape forventes at udgøre ca. 38.500 kvm. kontorbyggeri. I tillæg er opført et parkeringshus med 307 parkeringspladser til hotellet og boligerne.

Pr. 31/12 2019 er 8.700 kvm. med en regnskabsmæssig værdi på 87.339 t.kr. færdigopført, mens de igangværende byggerier har en regnskabsmæssig værdi på 530.526 t.kr.

ATP Ejendomme A/S har afgivet et lånetilsagn på i alt 717,6 mio. kr. til finansiering af virksomhedens aktiviteter herunder det resterende byggeri af 1. etape. Resttilsagn udgør pr. 31/12 2019 ca. 120 mio kr. pr. 31/12 2019. Der er endnu ikke givet lånetilsagn til byggeriets etape 2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,50% for parkeringshus og 5,75% for butiksejendommen (5,33% pr. 31. december 2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, for de færdigopførte ejendomme, vil reducere den forventede dagsværdi med ca. 3,7 mio. kr.

Ved igangværende byggerier sammenholdes den bogførte værdi tillagt forventede færdiggørelsesomkostninger med den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet, og der foretages værdireguleringer, hvis der er forskel mellem disse.

Ejendommenes gennemsnitlige opførelsesomkostninger forventes at udgøre ca. 32.100

* Primo 2018 blev ubebyggede arealer og ejendomsudviklingsprojekter overført fra varebeholdninger til investeringsejendomme. Overførslen skyldtes en ændret strategi og anvendelse af arealerne og ejendomsudviklingsprojekterne, og at de primo 2018 opfyldte betingelser for at kunne overføres til investeringsejendomme.

Noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
3 Administrationsomkostninger		
I posten administrationsomkostninger indgår:		
Administrationshonorar	651	349
Revisionshonorar	14	18
Øvrige honorarer	35	27
I alt	700	394
<p>Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til besyrelsen.</p>		
4 Finansielle indtægter		
Diverse renteindtægter	0	7
Finansielle indtægter i alt	0	7
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	519	390
Renteomkostninger i øvrigt	17	31
Finansielle udgifter i alt	536	421
6 Langfristede gæld		
Den langfristede 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.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	Renteudgifter	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	519	437	597.778

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 2019, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.