

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

**Årsrapport  
2020**



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

Årsrapport for perioden  
1. januar 2020 - 31. december 2020  
(13. regnskabsår)

CVR-nr. 31 57 90 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 26. januar 2021

---

Dirigent: Bo Foged

## Indhold

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegning .....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
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**

Andre Scharf (formand)  
Tine Cederholm Bemberg  
Jan Erik Johansen

## **Direktion**

Tine Cederholm Bemberg

## **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 26. januar 2021.

# 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 m<sup>2</sup> primært til erhvervsformål. I november 2020 indgik selskabet en betinget aftale om køb af yderligere et grundareal i Ørestaden på ca. 5.100 m<sup>2</sup> med henblik på opførelse af et bolig- og erhvervsbyggeri på ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

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 2020 opnåede selskabet et resultat på 159,1 mio. mod 13,8 mio. kr. i 2019, hvilket anses som tilfredsstillende. Udviklingen skyldes primært en værdiregulering af selskabets investerings-ejendomme på 156,3 mio. kr. i 2020 mod 15,1 mio. kr. i 2019. Som følge af færdiggørelsen af boligerne har der været en positiv værdiregulering på 103,5 mio. kr. i 2020 af boligejendommen, som dog var mindre end forventet grundet effekten af COVID-19 epidemien.

COVID-19 medførte en væsentlig ændring i værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje. Især hotellet blev påvirket, da omsætningen mere eller mindre forsvandt. Rejseaktiviteten for både erhvervs- og ferierejsende blev påvirket i en betragtelig grad, hvilket sammen med en restriktion om booking af minimum seks overnatninger betød, at hoteloperatørerne i København oplevede et massivt pres grundet manglende omsætning.

De samlede aktiver udgør 883,2 mio. kr. pr. 31. december 2020 og egenkapitalen udgør 184,8 mio. kr.

Projektet i Ørestad rummer 3 etaper. På 1. etape er der tale om et unikt og nyskabende byggeri på ca. 14.600 m<sup>2</sup> boliger til udlejning, ca. 5.900 m<sup>2</sup> hotel og ca. 550 m<sup>2</sup> restaurant samt et p-hus med 307 p-pladser. Restaurant og p-hus blev færdigopført i 2018, mens boliger og hotel blev færdigopført i 2020.

På 2. etape, der omhandler kontorbyggeri på ca. 38.500 m<sup>2</sup>, pågår projektudvikling.

3. etape omhandler projektet Generationernes Hus, som er et udviklingsprojekt beliggende i Ørestad ved siden af den i etape 1 færdigopførte boligejendom på Hannemanns Allé.

Generationernes Hus bliver primært en boligejendom med et mindre erhvervsareal, der udlejes til henholdsvis dagligvareforretning og café mv.

ATP Ejendomme A/S har afgivet et lånetilsagn på i alt 1.217,6 mio. kr. til finansiering af virksomhedens aktiviteter.

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

Gælden til ATP Ejendomme A/S udgør ved udgangen af 2020 i alt 682,8 mio. kr.

## Forventninger til 2021

I 2021 forventer selskabet et resultat på 29,4 mio. kr. før værdiregulering.

COVID-19 vil forventelig have en negativ påvirkning på resultatet for 2021, men ikke i samme omfang som i 2020.

Lejeren af hotelejendommen har varslet at de får brug for en forlængelse af de COVID-19 relaterede vilkårsændringer, som udløber ved udgangen af 2020. Det forventes at lejeren kontakter selskabet i januar 2021, med henblik på et nyt huslejetillæg.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2021

## Direktion:

Tine Cederholm Bemberg  
*direktør*

## Bestyrelse:

Andre Scharf  
*formand*

Jan Erik Johansen

Tine Cederholm Bemberg

# Revisionspåtegning

---

## Intern revisions påtegning

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 26. januar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 fejl-information, 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 26. januar 2021.

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne16613

Lars Kronow  
statsautoriseret revisor  
mne19708

# Resultatopgørelse

---

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Lejeindtægter	12.420	3.975
Udgifter vedrørende lejemål	-5.509	-4.005
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>156.267</u>	<u>15.108</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>163.178</b>	<b>15.078</b>
3 Administrationsomkostninger	<u>-2.625</u>	<u>-700</u>
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>160.553</b>	<b>14.378</b>
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.467</u>	<u>-536</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>159.086</u></b>	<b><u>13.842</u></b>
Årets resultat på 159.086 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>159.086</u>	<u>13.842</u>
<b>I alt</b>	<b><u>159.086</u></b>	<b><u>13.842</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note		2020 t.kr.	2019 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	849.940	617.865
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>849.940</b>	<b>617.865</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.339	222
	Andre tilgodehavender	14.887	508
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.226</b>	<b>730</b>
	Likvide beholdninger	13.034	5.608
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>33.260</b>	<b>6.338</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>883.200</b>	<b>624.203</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	25.000	25.000
	Overført overskud	159.772	686
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>184.772</b>	<b>25.686</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	5.486	0
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	682.777	597.777
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>688.263</b>	<b>597.777</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	436	291
	Deposita	6.249	0
	Anden gæld	3.480	449
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.165</b>	<b>740</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>698.428</b>	<b>598.517</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>883.200</b>	<b>624.203</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		
8	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

# Egenkapitalopgørelse

---

t. kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	25.000	686	-	25.686
Årets resultat		159.086	-	159.086
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	25.000	159.772	-	184.772

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	25.000	-13.156	-	11.844
Årets resultat		13.842	-	13.842
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	25.000	686	-	25.686

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier á 1.000 kr.

# Noter

---

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hannemanns Alle 30 P/S for 2020 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 2019.

### 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets lejeindtægter fra såvel erhvers- og boliglejemål 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, udlejningsomkostninger og administration af selskabet.

### Finansielle omkostninger

Finansielle 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.

# Noter

---

Investeringsjendomme 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 apering 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 investeringsjendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsjendomme" 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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	602.757	364.056
Årets tilgang	<u>75.808</u>	<u>238.701</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<u>678.565</u>	<u>602.757</u>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	16.605	0
Årets opskrivninger	<u>167.170</u>	<u>16.605</u>
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<u>183.775</u>	<u>16.605</u>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivning pr. 1. januar	-1.497	0
Årets nedskrivninger	<u>-10.903</u>	<u>-1.497</u>
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<u>-12.400</u>	<u>-1.497</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>171.375</u>	<u>15.108</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>849.940</b></u>	<u><b>617.865</b></u>

Selskabets færdigopførte investeringsejendomme udgør et blandet byggeri bestående af en hotelejeendom, boligudlejningsejendom med i alt 153 lejligheder, et parkeringshus med 307 parkeringspladser samt en restaurant beliggende i København. Derudover en kontorgrund under udvikling som forventes at udgøre ca. 38.500 m<sup>2</sup>. kontorbyggeri efter færdigopførelsen.

Pr. 31/12 2020 er 1. etape på ca. 32.200 m<sup>2</sup> færdigopført med en regnskabsmæssig værdi på 737.920 t.kr., mens kontorgrunden til etape 2 har en regnskabsmæssig værdi på 112.020 t.kr.

ATP Ejendomme A/S har afgivet et lånetilsagn på i alt 1.217,6 mio. kr. til finansiering af virksomhedens aktiviteter, herunder køb af grund og opførelse af 17.300 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsbyggeri. Resterende låneramme udgør ca. 534,8 mio kr. pr. 31/12 2020. 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 (5,50% pr. 31/12 2019), 5,50% for butiksejendommen (5,75% pr. 31/12 2019). 5,50% for hotelejeendommen og 4,25% for boligudlejningsejendommen. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, for de færdigopførte ejendomme, vil reducere den forventede dagsværdi med ca. 41,2 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.

Selskabets færdigopførte ejendomme er værdiansat til ca. 22.900 kr./m<sup>2</sup>

# Noter

---

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
I posten administrationsomkostninger indgår:		
Administrationshonorar	1.176	651
Advokathonorar	5	0
Revisionshonorar	17	14
Øvrige honorarer	<u>1.427</u>	<u>35</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.625</u></b>	<b><u>700</u></b>

Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til besyrelsen.

<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.413	519
Renteomkostninger i øvrigt	<u>54</u>	<u>17</u>
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b><u>1.467</u></b>	<b><u>536</u></b>

- 5 Langfristede gæld**  
Den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år.

- 6 Eventualforpligtelser**  
Selskabet har indgået en betinget aftale om køb af et grundareal på ca. 5.100 m<sup>2</sup> til opførelse af et bolig- og erhvervsbyggeri. Investeringen i grundarealet forventes at udgøre ca. 113 mio. kr. Der er pr. 31/12 2020 anvendt ca. 14,9 mio. kr. til udvikling af projektet.

Derudover foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser udover hvad der fremgår af regnskabet.



# Noter

---

## 7 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	1.413	315	682.777
ATP Ejendomme GP I ApS.	0	51	0

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.  
Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk)

## 8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2020, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.