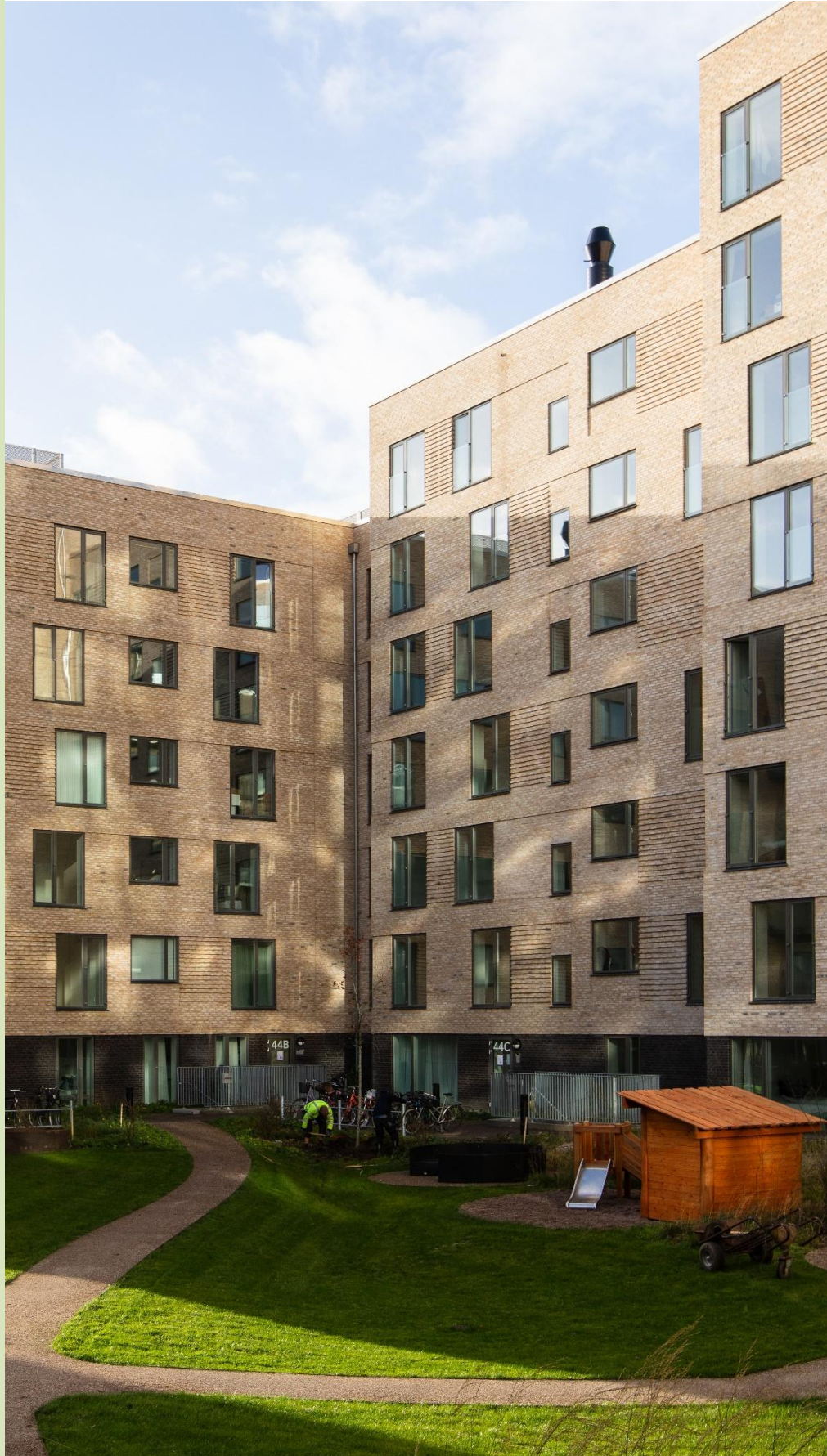


**Ejendoms-  
selskabet  
Hannemanns Allé  
30 P/S**

**Årsrapport  
2024**



Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V

Årsrapport for perioden  
1. januar 2024 - 31. december 2024  
(17. regnskabsår)

CVR-nr. 31 57 90 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 24. januar 2025

Dirigent: Mikkel Svenstrup

# Indhold

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger .....	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  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V  
Telefon 33 36 61 61

CVR-nr. 31 57 90 82  
Hjemsted: København

## **Bestyrelse**

André Scharf (formand)  
Thomas Fog Helsted  
Anders Rose Topp

## **Direktion**

Nicolas Delbing

## **Komplementar**

ATP Ejendomme GP I ApS  
CVR-nr. 36 05 46 62

## **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

## **Ejerforhold**

Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S er et 100 pct. ejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, Hammerichsgade 14, 2. 1611 København V

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 24. januar 2025.

# 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.

Selskabet er et helejet datterselskab af ATP Ejendomme A/S, som er et helejet datterselskab af Arbejdsmarkedets Tillægspension.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2024 opnåede selskabet et resultat på 68,2 mio. kr. mod -51,3 mio. kr. i 2023. Den positive udvikling skyldes primært værdireguleringen af investerings-ejendommene i 2024 på +76,2 mio. kr. mod en værdiregulering på -40,8 mio. kr. i 2023.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgør i 2024 34,5 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med forventningen for året.

De samlede aktiver udgør 1.471,2 mio. kr. pr. 31. december 2024 og egenkapitalen udgør 277,5 mio. kr.

Selskabets færdigopførte investeringsejendomme udgør et blandet byggeri bestående af en hotel-ejendom, en boligejendom med i alt 153 lejligheder, et parkeringshus med 307 parkeringspladser samt en restaurant.

Selskabets udviklingsejendomme udgør en kontorgrund, samt et blandet bolig- og erhvervsprojekt på 17.100 m<sup>2</sup> (Kanalgaarden), som forventes færdigopført i foråret 2025.

Kanalgaarden bliver primært en boligejendom med et mindre erhvervsareal, der forventes udlejet til henholdsvis dagligvareforretning og café.

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

Gælden til ATP Ejendomme A/S udgør ved udgangen af 2024 i alt 1.165,9 mio. kr. Den resterende låneramme udgør 51,7 mio. kr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 1.459 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 71 mio. kr. Der henvises desuden til regnskabsnote 2.

## Forventninger til 2025

I 2025 forventer selskabet et resultat før værdireguleringer og finansielle poster på 45-50 mio. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til godkendelsen af årsrapporten for 2024, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 24. januar 2025

## Direktion:

Nicolas Delbing  
*direktør*

## Bestyrelse:

André Scharf  
*formand*

Thomas Fog Helsted

Anders Rose Topp



# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions påtegning

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 Dyrstidsfond 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 regnskabsafslæggelsesprocessen 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 den relevante lovgivning.

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.

Hillerød, den 24. januar 2025

Per Graabæk Ventzel  
revisionschef

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

# Revisionspåtegninger

---

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 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 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.



# Revisionspåtegninger

---

## 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 den relevante lovgivning.

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 2025

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne16613

# Resultatopgørelse

---

## Resultatopgørelse

Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.
	Lejeindtægter	44.572	42.780
	Driftsomkostninger	-8.702	-12.102
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>76.186</u>	<u>-40.758</u>
	<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>112.055</b>	<b>-10.080</b>
3	Administrationsomkostninger	<u>-1.400</u>	<u>-1.527</u>
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>110.655</b>	<b>-11.607</b>
4	Finansielle indtægter	324	337
4	Finansielle omkostninger	<u>-42.797</u>	<u>-40.051</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>68.181</u></b>	<b><u>-51.321</u></b>
	Årets resultat på 68.181 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Overført til næste år	<u>68.181</u>	<u>-51.321</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>68.181</u></b>	<b><u>-51.321</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	1.459.232	1.250.719
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.459.232</b>	<b>1.250.719</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.807	2.962
	Andre tilgodehavender	527	8.082
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.334</b>	<b>11.044</b>
	Likvide beholdninger	5.674	20.616
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.009</b>	<b>31.660</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.471.241</b>	<b>1.282.379</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	25.000	25.000
	Overført overskud	252.500	184.319
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>277.500</b>	<b>209.319</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	20.696	20.495
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.165.922	1.014.922
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.186.618</b>	<b>1.035.417</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.354	36.395
5	Deposita	876	862
	Anden gæld	893	387
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.123</b>	<b>37.643</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.193.741</b>	<b>1.073.060</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.471.241</b>	<b>1.282.379</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		

# Egenkapitalopgørelse

---

t.kr.

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>25.000</b>	<b>184.319</b>	-	<b>209.319</b>
Årets resultat	-	68.181	-	68.181
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>25.000</b>	<b>252.500</b>	-	<b>277.500</b>

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>25.000</b>	<b>235.640</b>	-	<b>260.640</b>
Årets resultat	-	-51.321	-	-51.321
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>25.000</b>	<b>184.319</b>	-	<b>209.319</b>

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier á 1.000 kr.

# Noter

---

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hannemanns Allé 30 P/S for 2024 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 tusinde kroner. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele tusinder kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med 2023.

### 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 erhvervs- og boliglejemål som indtægter ved udlejning af parkeringspladser. De anførte lejeindtægter omfatter egentlig husleje eksklusive lejernes betaling af skatter og afgifter.

Lejeindtægter indregnes lineært over lejekontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med at de indtjenes.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -udgifter, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### 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**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravene er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Omkostninger, der er afholdt efter erhvervelsen, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer i det omfang det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris.

Øvrige forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



# Noter

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.087.639	894.155
Årets tilgang	132.327	193.484
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>1.219.966</b>	<b>1.087.639</b>
<b>Opskrivninger</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar	266.347	211.040
Årets opskrivninger	73.797	65.707
Tilbageførte opskrivninger	-	-10.400
Tilbageførte opskrivninger, reklassifikation	-46.763	-
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>293.382</b>	<b>266.347</b>
<b>Nedskrivninger</b>		
Nedskrivning pr. 1. januar	-103.267	-7.202
Årets nedskrivninger	-	-96.065
Tilbageførte nedskrivninger	2.388	-
Tilbageførte nedskrivninger, reklassifikation	46.763	-
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-54.115</b>	<b>-103.267</b>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>239.266</b>	<b>163.080</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>1.459.232</b>	<b>1.250.719</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. 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 ejendomsportefølje er beliggende i København og anvendes til udlejning. De væsentligste ikke-observerbare input i dagsværdiansættelserne er den forventede leje pr. kvm. samt det anvendte afkastkrav. Det gennemsnitligt vægtede afkastkrav for færdigopførte ejendomme udgør 5,07 % i 2024 og 5,05 % i 2023.

Selskabets færdigopførte ejendomme er værdiansat til 24.707 kr./m<sup>2</sup>.

Type	Markedsværdi, t.kr.		Værdiregulering, t.kr.		Leje pr. kvm., kr.		Vægtet gns. afkastprocent	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Erhverv	319.805	314.381	5.424	-15.586	1.130	1.116	6,17%	6,16%
Bolig	453.497	448.456	4.955	6.842	1.749	1.723	4,30%	4,28%
Udviklingsprojekter	685.930	487.882	65.807	-32.015	-	-	-	-
	<b>1.459.232</b>	<b>1.250.719</b>	<b>76.186</b>	<b>-40.758</b>	-	-	-	-

Selskabets udviklingsprojekter udgør i det væsentlige boligbyggeri og tager udgangspunkt i samme centrale forudsætninger som selskabets øvrige boligejendomme, tilpasset udviklingsprojektets individuelle karakteristika.

# Noter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
I posten administrationsomkostninger indgår:		
Administrationshonorarer	1.216	1.390
Revisionshonorarer	19	18
Øvrige honorarer	165	118
<b>I alt</b>	<b>1.400</b>	<b>1.527</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	324	337
	<b>324</b>	<b>337</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	42.786	40.045
Renteomkostninger i øvrigt	12	7
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>42.797</b>	<b>40.051</b>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5 Langfristet gæld</b>		
<i>Deposita</i>		
Efter 5 år	13.503	13.420
Mellem 1 og 5 år	7.193	7.075
Langfristet del	20.696	20.495
Inden for 1 år	876	862
<b>I alt</b>	<b>21.572</b>	<b>21.357</b>
<i>Gæld til tilknyttede virksomheder</i>		
Efter 5 år	1.165.922	1.014.922
Mellem 1 og 5 år	-	-
Langfristet del	1.165.922	1.014.922
Inden for 1 år	-	-
<b>I alt</b>	<b>1.165.922</b>	<b>1.014.922</b>

# Noter

---

## 6 Eventualforpligtelser

Pr. 31. december 2024 har selskabet indgået aftaler, der forpligter selskabet til at opføre byggerier for yderligere 15 mio. kr. (2023: 125 mio. kr.), som leveres i 2025.

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

## 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	42.786	2.569	1.165.922
ATP Ejendomme GP I ApS	-	94	-

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

ATP Ejendomme A/S  
Hammerichsgade 14, 2.  
1611 København V  
Danmark  
CVR-nr. 17 26 16 49

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension, CVR-nr. 43405810. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk)