

**Nesa Allé nr. 1 P/S**

**Årsrapport  
2021**



Nesa Allé nr. 1 P/S  
c/o ATP Ejendomme  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

Årsrapport for perioden  
1. januar 2021 - 31. december 2021  
(2. regnskabsår)

CVR-nr. 41 97 66 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 27. januar 2022

Dirigent: Mikkel Svenstrup

## Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger .....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13

# Selskabsoplysninger

---

Nesa Allé nr. 1 P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 41 97 66 59  
Hjemsted: København

**Direktion**  
André Scharf

**Bestyrelse**  
Martin Vang Hansen (formand)  
André Scharf  
Michael Nyholm Callisen

**Komplementar**  
Nesa Allé nr. 1 komplementar ApS

**Revision**  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

**Ejerforhold**  
Nesa Allé nr. 1 P/S ejes af ATP Ejendomme A/S.

**Generalforsamling**  
Ordinær generalforsamling afholdes den 27. januar 2022

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende Nesa Allé 1 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, Hillerød.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2021 opnåede selskabet et resultat på 5.223.271 kr. mod -67.514 kr. i 2020, hvilket anses som tilfredsstillende.

De samlede aktiver udgør 2.475.349.128 kr. pr. 31. december 2021 og egenkapitalen udgør 2.475.241.075 kr.

ATP Ejendomme A/S har i december 2021, underskrevet en bindende aftale om salg af Selskabet. I forlængelse af det forventede salg, er

der gennemført et apportindskud i forbindelse med en kapitalforhøjelse. Apportindskuddet fra moderselskabet ATP Ejendomme A/S, består af ejendomme beliggende på Nesa Allé 1 og Lyngbyvej 455, 2820 Gentofte og Øregårdsvej 2, 2820 Gentofte, inklusiv tilhørende aktiver og forpligtelser med virkning pr. 14. december 2021.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes 19.750.000 kr. i udbytte.

## Forventninger til 2022

Næste år forventer selskabet et positivt resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses at kunne ændre væsentligt på vurderingen af årsrapporten for selskabet.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Nesa Allé nr. 1 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 27. januar 2022

**Direktion**

André Scharf  
direktør

**Bestyrelse**

Martin Vang Hansen  
*formand*

André Scharf

Michael Nyholm Callisen

# Revisionspåtegninger

---

## Intern Revisions påtegning

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nesa Allé nr. 1 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrtidsfond 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 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.

Hillerød, den 27. januar 2022

Christoffer Max Jensen  
*revisionschef*

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nesa Allé nr. 1 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nesa Allé nr. 1 P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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. Herudover:

# Revisionspåtegninger

---

- 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.

## 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.



# Revisionspåtegninger

---

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 27. januar 2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne 16613

# Resultatopgørelse

---

Note		22/12-31/12	
		2021 kr.	2020 kr.
	Lejeindtægter	5.314.682	0
2	Værdiregulering af investeringsejendom	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat af ejendom</b>	<b>5.314.682</b>	<b>0</b>
3	Administrationsomkostninger	<u>-87.803</u>	<u>-67.514</u>
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>5.226.879</b>	<b>-67.514</b>
	Finansielle udgifter	<u>-3.608</u>	<u>0</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.223.271</u></b>	<b><u>-67.514</u></b>
	Årets resultat på 5.223.271 kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	19.750.000	0
	Overført til næste år	<u>-14.526.729</u>	<u>-67.514</u>
	<b>I alt</b>	<b><u>5.223.271</u></b>	<b><u>-67.514</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note		2021 kr.	2020 kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendom	2.475.000.000	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.475.000.000</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	10.274	400.000
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.274</b>	<b>400.000</b>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>338.854</b>	<b>0</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.475.349.128</b>	<b>400.000</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	1.000.000	400.000
	Overført resultat	2.454.491.075	-67.514
	Foreslået udbytte	19.750.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.475.241.075</b>	<b>332.486</b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	108.053	67.514
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>108.053</b>	<b>67.514</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>108.053</b>	<b>67.514</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.475.349.128</b>	<b>400.000</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
4	Eventualforpligtelser		
5	Nærtstående parter og ejerforhold		

# Egenkapitalopgørelse

---

kr.

	Anparts- kapital	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	400.000	0	-67.514	0	332.486
Kapitalforhøjelse	600.000	2.469.085.318		2.469.685.318	
Overført		-2.469.085.318	2.469.085.318		0
Årets resultat			-14.526.729	19.750.000	5.223.271
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>2.454.491.075</b>	<b>19.750.000</b>	<b>2.475.241.075</b>

	Anparts- kapital	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Indskudt kapital	400.000		0		400.000
Årets resultat			-67.514		-67.514
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>-67.514</b>	<b>0</b>	<b>332.486</b>

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 1.000.000 fordelt på 1 kr. anparter.

# Noter

---

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nesa Allé nr. 1 P/S for 2021 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.

Selskabet er stiftet den 22. december 2020 og sammenligningstal omfatter derfor 1 måned.

### 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af selskabets investeringsaktivitet.

### Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renteudgifter.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af salgsaftale mellem uafhængige parter.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til dagsværdi.

# Noter

---

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>2 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	0	0
Tilgang	<u>2.475.000.000</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>2.475.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>2.475.000.000</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på ca. 84.436 m<sup>2</sup> i Gentofte. Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi ved indhentning af salgspris fra tredjepart.

Ejendommen er værdiansat til ca. 29.300 kr./m<sup>2</sup>.

### 3 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

### 4 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 252 t.kr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# Noter

---

## Note

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) samt tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<b>Management fee, adm. omkostninger</b>	<b>Gæld</b>
ATP Ejendomme A/S	-87 t.kr.	-87 t.kr.
Nesa Allé nr. 1 komplementar ApS	-9 t.kr.	-9 t.kr.

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).