

# Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 12106505

## Årsrapport for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. marts 2020



Birthe Ullbæk Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

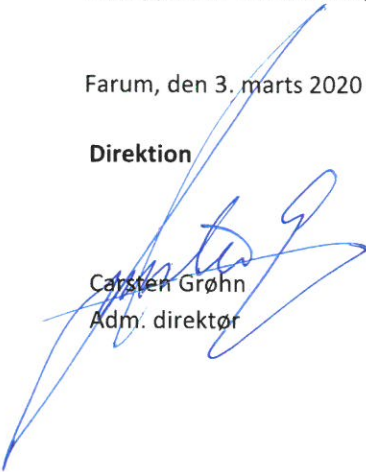
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. marts 2020

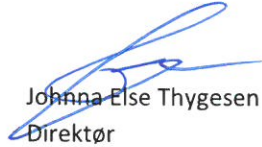
### Direktion



Carsten Grøhn  
Adm. direktør



Christian Bonde Pedersen  
Direktør



Johanna-Else Thygesen  
Direktør

## Den interne revisions revisionspåtegning

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 3. marts 2020



Palle Mortensen  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS

#### Konklusion

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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

#### 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 regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 3. marts 2020

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

  
Erik Stener Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9947

  
Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	12106505
Stiftelsesdato	28. december 1987
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Carsten Grøhn, Adm. direktør Christian Bonde Pedersen, Direktør Johnna Else Thygesen , Direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
<b>Intern revision</b>	Palle Mortensen Revisionschef
<b>Administrationselskab</b>	Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. sal 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret, og selskaber har herefter ingen aktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -10.634.703, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 11.500.133, og en egenkapital på kr. 10.070.844.

Årets resultat er påvirket af tab i forbindelse med salg af selskabets ejendom.

Det påtænkes at likvidere selskabet i 2020.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2019 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.



## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		993.837	1.210.357
Andre eksterne omkostninger		-848.656	-1.248.612
<b>Bruttoresultat</b>		<b>145.181</b>	<b>-38.255</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		27.000	27.000
Andre driftsomkostninger		-10.768.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-4.339.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10.595.819</b>	<b>-4.350.255</b>
Finansielle indtægter	1	0	973
Finansielle omkostninger	2	-1.396	-1.785
Skat af årets resultat		-37.488	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.634.703</b>	<b>-4.351.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.634.703	-4.351.067
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-10.634.703</b>	<b>-4.351.067</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>0</u>	<u>21.604.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>21.604.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>21.604.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.660	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.708	0
Andre tilgodehavender		0	51.035
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.524</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>141.892</b></u>	<u><b>51.035</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.358.241</b></u>	<u><b>137.115</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.500.133</b></u>	<u><b>188.150</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>11.500.133</b></u>	<u><b>21.792.150</b></u>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	15.600.000	15.600.000
Overført resultat	5	<u>-5.529.156</u>	<u>5.105.547</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>10.070.844</u></b>	<b><u>20.705.547</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	383.562
Selskabsskat		37.488	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		952.123	425.066
Deposita		<u>439.678</u>	<u>272.356</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.429.289</u></b>	<b><u>1.086.603</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.429.289</u></b>	<b><u>1.086.603</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.500.133</u></b>	<b><u>21.792.150</u></b>
Personale	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	973
	<b>0</b>	<b>973</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.396	1.785
	<b>1.396</b>	<b>1.785</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	34.310.464	34.310.464
Afgang i årets løb	-34.310.464	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>34.310.464</b>
Dagsværdireguleringer primo	-12.706.464	-8.367.464
Årets reguleringer	12.706.464	-4.339.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-12.706.464</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>21.604.000</b>

Ejendommen var optaget til dagsværdi. Målingen af dagsværdien var foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjort efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen.

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret.

## 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	15.600.000	15.600.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>15.600.000</b>	<b>15.600.000</b>

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser og består af anparter på kr. 1, eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	5.105.547	9.456.614
Årets resultat	-10.634.703	-4.351.067
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-5.529.156</b>	<b>5.105.547</b>

## 6. Personale

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktionen i regnskabsåret. Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion i regnskabsåret.

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## 9. Ejerskab

Hele virksomhedskapitalen ejes af Pensionskassen PenSam, cvr.nr. 24 25 55 49.

Med hjemstedsadressen:  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen PenSam, cvr.nr. 24 25 55 49.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Augustenborg Landevej, Sønderborg, PenSam ApS for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

I posten indgår beløb (afskrivninger på anlæg), der dækkes af leje via serviceregnskaber.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld.

#### Skat af årets resultat

I år hvor selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskatteloven §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, bliver der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat i årsrapporten. Dette var tilfældet i 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

I øvrige år er selskabet selvstændigt skattepligtig og skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst, som indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.