

# Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

Jørgen Knudsens Vej 2


3520 Farum

CVR-nr. 12945175

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

31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. januar 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

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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 28. januar 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 Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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 Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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 28. januar 2020



Palle Mortensen  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, 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 Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder 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.

Farum, den 28. januar 2020

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231



Erik Stener Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9947



Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	12945175
Stiftelsesdato	15. april 1989
Hjemsted	Furesø
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>Administrationsselskab</b>	Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. sal 2500 København

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at skabe et afkast til ejerne ved at investere i ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer et grundareal på i alt 50.312 kvm beliggende på Nydamsvej 21, Hørning. Erhvervelsen skete med henblik på senere opførelse af erhvervsejendomme til udlejning.

Grunden er ubebygget, og der er ikke pt. planer om at opføre erhvervsbyggeri på denne. Salgsmuligheder undersøges fortsat.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -1.242.627, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 5.477.000, og en egenkapital på kr. 2.928.231.

### 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.
Andre eksterne omkostninger		<u>-219.627</u>	<u>-167.181</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-219.627</b>	<b>-167.181</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-1.023.000</u>	<u>-4.820.000</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.242.627</b>	<b>-4.987.181</b>
Finansielle indtægter		0	7.113
Finansielle omkostninger		0	-2
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.242.627</u></b>	<b><u>-4.980.070</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.242.627</u>	<u>-4.980.070</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>-1.242.627</u></b>	<b><u>-4.980.070</u></b>

Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>5.477.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.477.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.477.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.477.000</u>	<u>6.500.000</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	2.800.000	2.800.000
Overført resultat	3	<u>128.231</u>	<u>1.370.858</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>2.928.231</u></b>	<b><u>4.170.858</u></b>
Gæld til banker		34.451	43.201
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.489.855	2.272.323
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		<u>24.463</u>	<u>13.618</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.548.769</u></b>	<b><u>2.329.142</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.548.769</u></b>	<b><u>2.329.142</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.477.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>
Personale	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>7.655.406</u>	<u>7.655.406</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.655.406</u></b>	<b><u>7.655.406</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	-1.155.406	3.664.594
Årets reguleringer	<u>-1.023.000</u>	<u>-4.820.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>-2.178.406</u></b>	<b><u>-1.155.406</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.477.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>

Ejendommen er optaget til dagsværdi.

Offentlig grundværdi udgør 5.477.400 kr.

Beliggenhed og anvendelse:

En ubebygget grund på 50.312 m2 beliggende på Nydamsvej 21, Hørning.

## 2. Virksomhedskapital

Saldo primo	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>2.800.000</u></b>	<b><u>2.800.000</u></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.

## 3. Overført resultat

Saldo primo	1.370.858	6.350.928
Årets resultat	<u>-1.242.627</u>	<u>-4.980.070</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>128.231</u></b>	<b><u>1.370.858</u></b>

## 4. Personale

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

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### **7. 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 Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.



Skanderborgvej/Nydamsvej, Hørning, PenSam ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunden betragtes som investeringsejendom i henhold til årsregnskabsloven § 38, og der foretages ikke afskrivninger.

Grunden måles til dagsværdi, som opgøres i overensstemmelse med Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Indregning af værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Til underbyggelse af dagsværdien er der indhentet mæglervurdering.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

#### Gældsforpligtelser

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