

**Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43,
København ApS**

CVR-nr. 27 51 08 92
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 4. februar 2019



Helle Hedeman Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 27 51 08 92 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

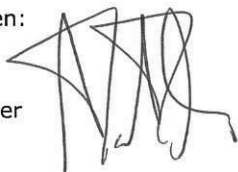
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2019

I direktionen:

Marius Møller
Direktør



I bestyrelsen:

Torben Møger Pedersen
Formand

Claus Ståmpø



Anders Bruun

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 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".

Uafhængighed

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 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 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. 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.

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 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 bl.a. 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.


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 18. januar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

mne28632



Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

mne34495

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er komplementar i en række selskaber, der alle ejes af anpartshaver.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Årets resultat

Årets resultat var i 2018 et overskud på 616.373 kr. (713.609 kr. i 2017).

Fremtiden

For året 2019 forventes et resultat i samme niveau.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægterne, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen periodiseres fuldt ud og omfatter provision for garantiforpligtelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, administration omfatter omkostninger til administrationen.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver

Skat

Skat består af årets aktuelle skat samt udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den skat der kan henføres til årets resultat.

Balance

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender

Resultatopgørelse

kr.		
Note	2018	2017
<i>Nettoomsætning</i>		
Indtægter	809.581	934.568
Nettoomsætning i alt	809.581	934.568
Andre eksterne omkostninger	-16.250	-15.000
Resultat før finansielle poster og skat	793.331	919.568
1 Finansielle omkostninger	-3.110	-4.685
Finansielle poster i alt	-3.110	-4.685
Resultat før skat	790.222	914.883
2 Skat af årets resultat	-173.849	-201.274
Årets resultat	616.373	713.609
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Foreslået udbytte	600.000	750.000
Overført resultat til egenkapital	16.373	-36.391
Disponeret i alt	616.373	713.609

Balance

kr. Note	2018	2017
AKTIVER		
Andre tilgodehavender	0	20.491
Omsætningsaktiver i alt	0	20.491
Likvide beholdninger	737.301	850.437
AKTIVER I ALT	737.301	870.928
PASSIVER		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	12.301	-4.072
Foreslået udloddet udbytte	600.000	750.000
Egenkapital i alt	737.301	870.928
PASSIVER I ALT	737.301	870.928
3 Eventualforpligtelser		
4 Ejerforhold		
5 Nærtstående parter		

Noter

Kr.		
Note	2018	2017
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.110	4.685
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	173.849	201.274
3 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PensionDanmark Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom solidarisk for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.		
4 Ejerforhold		
Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pensiondanmark.com		
5 Nærtstående parter		
Selskabet er komplementar for nedennævnte selskab og hæfter for selskabet.		
	Aktiver	Forpligtelser
PensionDanmark Ejendomme P/S	126.082	18.879
Arhus Property Denmark A/S	254.693	2.091
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	494.011	305.703
Ejendomsselskabet lautrupperparken 40-42 A/S	829.548	557.141
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Alle 185 P/S	175.085	82.512
Himmelev A/S	286.833	81.728
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	37.108	31.285
Partnerselskabet Albani Torv 2, Odense	150.524	145
Partnerselskabet Birkerød Kongevej 25	109.704	22.344
Partnerselskabet Buddingevej 272, Søborg	497.905	23.124
Partnerselskabet Byggefelt SH 3-3, Køge	102.089	71.493
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	196.684	5.978
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	476.114	12.558
Partnerselskabet Dannebrogsgade 1, Odense	57.307	30.911
Partnerselskabet Ejby Industervej 125, Glostrup	503.667	141.494
Partnerselskabet Esbjerg Strand	319.322	171.426
Partnerselskabet Gardehusarvej 5, Næstved	125.232	3.648
Partnerselskabet Gasværksvej 21, Aalborg	184.097	4.560
Partnerselskabet Gyngemose Parkvej 50, Søborg	568.600	11.687
Partnerselskabet Hansborggade 7, Haderslev	58.369	1.763
Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus	554.301	12.270
Partnerselskabet Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	448.806	404.652
Partnerselskabet Kalkbrænderihavnsgade 2, København	487.800	10.545
<i>Fortsættes..</i>		

Noter

Kr.			
Note		Aktiver	Forpligtelser
<i>Fortsat..</i>			
	Partnerselskabet Kanalstræde 2, Holbæk	74.895	2.079
	Partnerselskabet Kanaltårnene, Vejle	98.098	38.878
	Partnerselskabet Klostermarken 10-12, Viborg	160.716	5.320
	Partnerselskabet Knud Højgaards Vej 7, Søborg	346.812	253.750
	Partnerselskabet Kolding Åpark, Kolding	94.208	87.693
	Partnerselskabet Kongevejen 495, Holte	141.488	116.780
	Partnerselskabet Kystvejen 29, Aarhus	125.913	2.711
	Partnerselskabet Landskronagade 33-35, Østerbro	279.641	9.305
	Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, København	574.296	56.928
	Partnerselskabet Lersø Parkallé 100, København	431.343	88.463
	Partnerselskabet Linnés Allé 2, Taastrup	190.875	7.102
	Partnerselskabet Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	83.676	2.316
	Partnerselskabet Njalsgade 72 A, København	338.555	39.399
	Partnerselskabet Nytorv 5-7, Aalborg	154.708	2.225
	Partnerselskabet Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	415.670	4.015
	Partnerselskabet Ole Maaløes vej 3, København N	343.420	764
	Partnerselskabet Philip Heymans Allé 1, 3 og 5, Hellerup	558.876	14.337
	Partnerselskabet Philip Heymans Allé 7-9, Hellerup	399.199	10.282
	Partnerselskabet Prøvestensvej 50, Helsingør	134.269	11.877
	Partnerselskabet Sct. Knud Park 8, Hjørring	81.563	3.019
	Partnerselskabet Stationsvej 10-12, Sønderborg	98.864	82.851
	Partnerselskabet Stationsalléen 40, Herlev	190.751	4.767
	Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup	865.526	24.686
	Partnerselskabet Sønder Jernbanevej 18, Hillerød	145.904	3.551
	Partnerselskabet Tobaksvejen 2, Gladaxe	373.355	251.123
	Partnerselskabet Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	85.213	1.534
	Partnerselskabet Åboulevarden 11-13, Århus	175.946	139.882
	Seniorbolig P/S	32.407	0
	Teknikerbyen 15-45	539.069	15.515