

**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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 7. februar 2024

Rudi R. Wrisberg
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 CVR-nr.: 27 51 08 92 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Claus Stampe, Formand Peter Stensgaard Mørch Susanne Østergaard Lundby
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2024

I direktionen:

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Claus Stampe
Formand

Peter Stensgaard Mørch

Susanne Østergaard Lundby

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 24. januar 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsaut. revisor
mne28632

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 2023 et overskud på 1.915.692 kr. (1.142.537 kr. i 2022).

Året resultat anses for tilfredsstillende.

Fremtiden

For året 2024 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 afvigelse 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 består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

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

Balance

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder omfatter likvider. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

Resultatopgørelse

kr.		
Note	2023	2022
<i>Nettoomsætning</i>		
Indtægter	2.454.475	1.487.771
Nettoomsætning i alt	2.454.475	1.487.771
Andre eksterne omkostninger	-19.389	-19.381
Resultat før finansielle poster og skat	2.435.086	1.468.390
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	20.929	1.249
2 Finansielle omkostninger	0	-4.848
Finansielle poster i alt	20.929	-3.599
Resultat før skat	2.456.015	1.464.791
3 Skat af årets resultat	-540.323	-322.254
Årets resultat	1.915.692	1.142.537
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Foreslået udbytte	1.800.000	1.100.000
Overført resultat til egenkapital	115.692	42.537
Disponeret i alt	1.915.692	1.142.537

Balance

kr.			
Note		2023	2022
AKTIVER			
<i>Omsætningsaktiver</i>			
	Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	2.684.068	847.431
	Andre tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	1.487.771
	Omsætningsaktiver i alt	2.684.068	2.335.202
	AKTIVER I ALT	2.684.068	2.335.202
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	203.745	88.053
	Foreslået udloddet udbytte	1.800.000	1.100.000
	Egenkapital i alt	2.128.745	1.313.053
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>			
	Selskabsskat	540.323	322.149
	Gæld til tilknyttede selskaber	15.000	700.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	555.323	1.022.149
	PASSIVER I ALT	2.684.068	2.335.202
4	Eventualforpligtelser		
5	Ejerforhold		
6	Nærtstående parter		

Noter

Kr.		
Note	2023	2022
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	20.929	1.249
	20.929	1.249
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	0	4.848
	0	4.848
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	540.323	322.254
	540.323	322.254

4 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.

5 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

6 Nærtstående parter

Selskabet er komplementar for nedennævnte selskab og hæfter for selskabet.

	Aktiver	Forpligtelser
Arhus Property Denmark A/S	1.029.679	779.055
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	503.827	180.736
Ejendomsselskabet Lautrupparken 40-42 A/S	754.620	348.482
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Alle 185 P/S	128.462	19.228
Himmelev A/S (Comwell, Roskilde)	336.187	46.735
P/S Albani Torv 2, Odense	176.464	48
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	43.209	40.174
Partnerselskabet Birkerød Kongevej 25	87.546	2.864
Partnerselskabet Buddingevej 272, Søborg	614.207	14.473
Partnerselskabet Byggefelt SH 3-3, Køge	228.160	4.737
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	283.492	10.262
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	623.535	14.452
Partnerselskabet Dannebrogsgade 1, Odense	70.534	30.071
Partnerselskabet Ejby Industrivej 125, Glostrup	495.010	37.168
Partnerselskabet Esbjerg Strand	311.778	84.164
<i>Fortsættes..</i>		

Noter

Fortsat..

	Aktiver	Forpligtelser
Partnerselskabet Gardehusarvej 5, Næstved	16.088	0
Partnerselskabet Gasværksvej 21, Aalborg	218.707	4.943
Partnerselskabet Gyngemose Parkvej 50, Søborg	611.619	14.625
Partnerselskabet Hansborggade 7, Haderslev	94.831	1.174
Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus	615.031	6.859
Partnerselskabet Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	468.632	314.980
Partnerselskabet Kalkbrænderihavns­gade 2, København	767.458	15.008
Partnerselskabet Kanalstræde 2, Holbæk	90.256	2.500
Partnerselskabet Kanaltårnene, Vejle	107.829	0
Partnerselskabet Klostermarken 10-12, Viborg	199.049	5.848
Partnerselskabet Knud Højgaard­s Vej 7, Søborg	334.116	170.329
Partnerselskabet Kolding Åpark, Kolding	97.823	66.839
Partnerselskabet Kongevejen 495, Holte	174.387	89.402
Partnerselskabet Kystvejen 29, Aarhus	127.148	3.207
Partnerselskabet Landskronagade 33-35, Østerbro	387.812	10.706
Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, København	575.586	299
Partnerselskabet Lersø Parkallé 100, København	433.946	24.062
Partnerselskabet Linnés Allé 2, Taastrup	223.025	6.930
Partnerselskabet Lyngby Hovedgade 63, Kgs Lyngby	223.872	13
Partnerselskabet Matr. nr. 356 AO, Holbæk	103.837	2.783
Partnerselskabet Njalsgade 72 A, København	309.374	284.696
Partnerselskabet Nytorv 5-7, Aalborg	183.872	2.450
Partnerselskabet Nørsgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	412.996	9.884
Partnerselskabet Ole Maaløes Vej 3, København N	442.106	29.244
Partnerselskabet Philip Heymans Allé 1, 3 og 5, Hellerup	693.369	13.225
Partnerselskabet Philip Heymans Allé 7-9, Hellerup	535.909	7.271
Partnerselskabet Prøvestensvej 50, Helsingør	148.663	4.316
Partnerselskabet Sct. Knud Park 8, Hjørring	17.523	0
Partnerselskabet Stationsalléen 40, Herlev	243.100	5.132
Partnerselskabet Stationsvej 10-12, Sønderborg	1.435	0
Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup	962.575	34.818
Partnerselskabet Søndre Jernbanevej 18, Hillerød	157.678	3.495
Partnerselskabet Tobaksvejen 2, Gladsaxe	406.163	189.673
Partnerselskabet Vestensborg Allé 8, Nykøbing F	37.289	0
Partnerselskabet Ørestad Syd, Byggefelt 1.2, København	330.098	261.906
Partnerselskabet Åboulevarden 11-13, Århus	148.500	108.168
Partnerselskabet Nitivej 6, Frederiksberg	156.345	2.603
Teknikerbyen 15-45 P/S	723.881	15.564
Bøge Alle 10-12	1.248.368	997.545
Frederiks Plads Company	226.038	4.809
Marmorvej 18, København Ø	680.644	401.670
Marmorvej 2	526.634	426.792
Skovbrynet 1-5, Kolding	384.334	17
Viborgvej 1, Herning	104.396	53.994
Delta Park	295.975	7.237
Tangen 41-49	198.735	5.270
PD EJD 07 K/S	400	400
PD EJD 08 K/S	65.651	59.908
PD EJD 09 K/S	400	400
PD EJD 10 K/S	400	400
PD EJD 11 K/S	369.992	369.892

Fortsættes..

Noter

Fortsat..

	Aktiver	Forpligtelser
PD EJD 12 K/S	400	400
PensionDanmark Ejendomme K/S	11.534	10.988
Roskildevej 65, Albertslund K/S	245.139	313
Vallensbæk Torvevej 7 K/S	404.045	809
Beringsvej 2, Hasselager K/S	275.067	444

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 09:33:22 UTC



Hans Marius Møller

Direktør

Serienummer: 73255df1-30b3-4889-a1d7-79b1f10f86c9

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 10:02:43 UTC



Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42bcb

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 10:10:52 UTC



Peter Stensgaard Mørch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aecd8f

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 11:36:22 UTC



Lars Rhod Søndergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 30b7573c-a2a0-46ac-bc57-2faebed6e490

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-24 13:24:24 UTC



Rudi Riisbrigh Wisberg

Dirigent

Serienummer: f5901454-f937-43a3-8b6c-326818003a38

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-07 07:56:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: E85G0-HASM0-5ANGI-PD4C8-EV6NL-125L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**