

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 9. februar 2023

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 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 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 2022 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2023

I direktionen:

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen
Formand

Claus Stampe

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 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 26. januar 2023
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 2022 et overskud på 1.142.537 kr. (738.179 kr. i 2021).

Fremtiden

For året 2023 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	2022	2021
<i>Nettoomsætning</i>		
Indtægter	1.487.771	983.470
Nettoomsætning i alt	1.487.771	983.470
Andre eksterne omkostninger	-19.381	-27.569
Resultat før finansielle poster og skat	1.468.390	955.902
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	1.249	0
2 Finansielle omkostninger	-4.848	-9.383
Finansielle poster i alt	-3.599	-9.383
Resultat før skat	1.464.791	946.519
3 Skat af årets resultat	-322.254	-208.339
Årets resultat	1.142.537	738.179
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Foreslået udbytte	1.100.000	700.000
Overført resultat til egenkapital	42.537	38.179
Disponeret i alt	1.142.537	738.179

Balance

kr.			
Note		2022	2021
AKTIVER			
<i>Omsætningsaktiver</i>			
	Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	847.431	1.063.235
	Andre tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	1.487.771	15.515
	Omsætningsaktiver i alt	2.335.202	1.078.750
	AKTIVER I ALT	2.335.202	1.078.750
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	88.053	45.516
	Foreslået udloddet udbytte	1.100.000	700.000
	Egenkapital i alt	1.313.053	870.516
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>			
	Selskabsskat	322.149	208.234
	Gæld til tilknyttede selskaber	700.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.022.149	208.234
	PASSIVER I ALT	2.335.202	1.078.750
4	Eventualforpligtelser		
5	Ejerforhold		
6	Nærtstående parter		

Noter

Kr.		
Note	2022	2021
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.249	0
	1.249	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.848	9.383
	4.848	9.383
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	322.254	208.234
Regulering af tidligere års skat	0	105
	322.254	208.339

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	615.994	314.607
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S	467.912	187.328
Ejendomsselskabet lautrupperparken 40-42 A/S	804.478	378.323
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Alle 185 P/S	134.485	31.973
Himmelev A/S	306.845	37.722
Kommanditselskabet Krogestykket 33, Herlev	400	400
Kommanditselskabet Tangen 27, Aarhus N	204.572	5.270
Partnerselskabet Albani Torv 2, Odense	169.052	48
Partnerselskabet Birkerød Kongevej 25	80.271	2.594
Partnerselskabet Buddingevej 272, Søborg	590.076	15.172
Partnerselskabet Byggefelt SH 3-3, Køge	231.720	182.411
Partnerselskabet Bøge Allé	1.168.909	1.062.284
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby	269.389	9.972
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby	585.423	15.282
Partnerselskabet Dannebrogsgade 1, Odense	70.648	32.601
<i>Fortsættes..</i>		

Noter

Kr.

Note

Fortsat..

	Aktiver	Forpligtelser
Partnerselskabet Delta Park 45	278.737	6.408
Partnerselskabet Ejby Industervej 125, Glostrup	493.329	59.518
Partnerselskabet Esbjerg Strand	294.283	83.323
Partnerselskabet FP II	584.106	118.686
Partnerselskabet Frederiks Plads Company House	216.293	4.620
Partnerselskabet Gardehusarvej 5, Næstved	157.496	23
Partnerselskabet Gasværksvej 21, Aalborg	208.783	4.456
Partnerselskabet Godsbanevej 2, Ringsted	238.000	182.479
Partnerselskabet Gyngemose Parkvej 50, Søborg	621.926	13.237
Partnerselskabet Hansborggade 7, Haderslev	92.558	1.091
Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus	587.253	7.242
Partnerselskabet Hummeltoftevej 14, Sorgenfri	498.421	318.601
Partnerselskabet Kalkbrænderihavnsgade 2, København	772.708	13.827
Partnerselskabet Kanalstræde 2, Holbæk	85.170	2.369
Partnerselskabet Kanaltårnene, Vejle	104.499	23
Partnerselskabet Klostermarken 10-12, Viborg	181.050	5.690
Partnerselskabet Knud Højgaards Vej 7, Søborg	343.008	183.887
Partnerselskabet Kolding Åpark, Kolding	93.531	68.721
Partnerselskabet Kongevejen 495, Holte	162.023	94.985
Partnerselskabet Kystvejen 29, Aarhus	138.840	2.800
Partnerselskabet Landskronagade 33-35, Østerbro	364.811	9.797
Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, København	619.972	298
Partnerselskabet Lautrupvang, Ballerup	281.513	13.886
Partnerselskabet Lersø Parkallé 100, København	381.527	12.317
Partnerselskabet Linnés Allé 2, Taastrup	208.079	6.729
Partnerselskabet Lundtoftevej 160	97.410	56
Partnerselskabet Lyngby Hovedgade 63	202.729	835
Partnerselskabet Marmorvej 18	706.321	385.577
Partnerselskabet Marmorvej 2	369.743	302.850
Partnerselskabet Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	98.240	2.608
Partnerselskabet Njalsgade 72 A, København	297.436	6.562
Partnerselskabet Nytorv 5-7, Aalborg	175.496	2.033
Partnerselskabet Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	399.263	4.274
Partnerselskabet Ole Maaløes vej 3, København N	376.655	460
Partnerselskabet Philip Heymans Allé 1, 3 og 5, Hellerup	652.682	17.793
Partnerselskabet Philip Heymans Allé 7-9, Hellerup	519.279	7.208
Partnerselskabet Prøvestensvej 50, Helsingør	1.522.502	4.051
Partnerselskabet Sct. Knud Park 8, Hjørring	119.646	26
Partnerselskabet SH4, Køge	296.327	230.188
Partnerselskabet Skovbrynet 1-5, Kolding	355.804	3.747
Partnerselskabet SLU Lundtoftevej 160, Lyngby	460.148	5.553
Partnerselskabet Stationsvej 10-12, Sønderborg	29.286	23
Partnerselskabet Stationsalléen 40, Herlev	220.718	4.900
Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup	926.066	26.199
Partnerselskabet Sønder Jernbanevej 18, Hillerød	150.584	3.578
Partnerselskabet Tangen 17, Skejby Company House	182.632	4.762

Fortsættes..

Noter

Kr.

Note

Fortsat..

Partnerselskabet Tangen 41-49	109.639	2.717
Partnerselskabet Tobaksvejen 2, Gladaxe	405.048	202.165
Partnerselskabet Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	128.198	23
Partnerselskabet Viborgvej 1, Herning	108.237	58.579
Partnerselskabet Åboulevarden 11-13, Århus	162.699	110.877
Partnerselskabet Nitivej 6, Frederiksberg	148.828	2.728
PD EJD 06 P/S	400	400
PD EJD 07 K/S	400	400
PD EJD 08 K/S	3.487	4.309
PD EJD 09 K/S	400	400
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	43.584	37.230
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg	43.584	37.230
Seniorbolig P/S	71.696	24.931
Teknikerbyen 15-45	667.563	14.711

PENNEO

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

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

Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 09:16:29 UTC



Torben Möger Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-323236825862

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 10:13:21 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 10:28:12 UTC



Hans Marius Møller

Direktør

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 10:30:20 UTC



Lars Rhod Søndergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-01-26 16:24:37 UTC



Rudi Riisbrigh Wisberg

Dirigent

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-02-09 08:11:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: ITC4L-J85IA-MEH2E-4035T-EX53B-TE2D7

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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>