

**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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 4. februar 2020



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 Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2020

I direktionen:

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Torben Møger Pedersen
Formand

Claus Stamppe

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 20. januar 2020

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 2019 et overskud på 775.399 kr. (616.373 kr. i 2018).

Fremtiden

For året 2020 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 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

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

Resultatopgørelse

| kr. | | | |
|--|------------------|----------------|--|
| Note | 2019 | 2018 | |
| <i>Nettoomsætning</i> | | | |
| Indtægter | 1.016.025 | 809.581 | |
| Nettoomsætning i alt | 1.016.025 | 809.581 | |
| Andre eksterne omkostninger | -18.750 | -16.250 | |
| Resultat før finansielle poster og skat | 997.275 | 793.331 | |
| 1 Finansielle omkostninger | -3.163 | -3.110 | |
| Finansielle poster i alt | -3.163 | -3.110 | |
| Resultat før skat | 994.112 | 790.222 | |
| 2 Skat af årets resultat | -218.713 | -173.849 | |
| Årets resultat | 775.399 | 616.373 | |
| <i>Disponering af årets resultat</i> | | | |
| Foreslået udbytte | 700.000 | 600.000 | |
| Overført resultat til egenkapital | 75.399 | 16.373 | |
| Disponeret i alt | 775.399 | 616.373 | |

Balance

| kr. Note | 2019 | 2018 |
|---|------------------|----------------|
| AKTIVER | | |
| <i>Omsætningsaktiver</i> | | |
| Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder | 1.131.413 | 737.301 |
| Omsætningsaktiver i alt | 1.131.413 | 737.301 |
| AKTIVER I ALT | 1.131.413 | 737.301 |
| PASSIVER | | |
| <i>Egenkapital</i> | | |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 87.700 | 12.301 |
| Foreslået udloddet udbytte | 700.000 | 600.000 |
| Egenkapital i alt | 912.700 | 737.301 |
| <i>Kortfristede gældsforpligtelser</i> | | |
| Sejskabsskat | 218.713 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 218.713 | 0 |
| PASSIVER I ALT | 1.131.413 | 737.301 |
| 3 Eventualforpligtelser | | |
| 4 Ejerforhold | | |
| 5 Nærtstående parter | | |

Noter

| Kr. | | |
|---|----------------|----------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 3.163 | 3.110 |
| | 3.163 | 3.110 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 218.713 | 173.849 |
| | 218.713 | 173.849 |
| 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 | 131.444 | 12.163 |
| Arhus Property Denmark A/S | 261.499 | 2.042 |
| Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S | 506.096 | 276.562 |
| Ejendomsselskabet lautrapparken 40-42 A/S | 828.034 | 521.150 |
| Ejendomsselskabet Niels Bohrs Alle 185 P/S | 173.706 | 70.019 |
| Himmelev A/S | 302.854 | 68.265 |
| P/S Rosenkæret 37-39, Søborg | 47.380 | 31.849 |
| Partnerselskabet Albani Torv 2, Odense | 164.756 | 91 |
| Partnerselskabet Birkerød Kongevej 25 | 110.829 | 17.539 |
| Partnerselskabet Buddingevej 272, Søborg | 520.916 | 13.833 |
| Partnerselskabet Byggefelt SH 3-3, Køge | 218.624 | 183.262 |
| Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby | 238.522 | 6.016 |
| Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby | 510.100 | 13.353 |
| Partnerselskabet Dannebrogsgade 1, Odense | 74.910 | 44.421 |
| Partnerselskabet Ejby Industervej 125, Glostrup | 515.200 | 125.499 |
| Partnerselskabet Esbjerg Strand | 319.039 | 153.885 |
| Partnerselskabet Gardehusarvej 5, Næstved | 127.451 | 3.889 |
| Partnerselskabet Gasværksvej 21, Aalborg | 192.007 | 4.455 |
| Partnerselskabet Gyngemose Parkvej 50, Søborg | 579.617 | 15.665 |
| Partnerselskabet Hansborggade 7, Haderslev | 79.310 | 1.162 |
| Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus | 585.918 | 11.983 |
| Partnerselskabet Hummeltoftevej 14, Sorgenfri | 492.164 | 414.713 |
| Partnerselskabet Kalkbrænderihavngade 2, København | 621.917 | 38.311 |
| <i>Fortsættes..</i> | | |

Noter

| Kr. Note | Aktiver | Forpligtelser |
|--|---------|---------------|
| <i>Fortsat..</i> | | |
| Partnerselskabet Kanalstræde 2, Holbæk | 78.403 | 2.130 |
| Partnerselskabet Kanaltårnene, Vejle | 72.028 | 2.559 |
| Partnerselskabet Klostermarken 10-12, Viborg | 168.227 | 5.347 |
| Partnerselskabet Knud Højgaards Vej 7, Søborg | 352.732 | 236.612 |
| Partnerselskabet Kolding Åpark, Kolding | 98.413 | 82.552 |
| Partnerselskabet Kongevejen 495, Holte | 152.637 | 109.286 |
| Partnerselskabet Kystvejen 29, Aarhus | 131.074 | 2.725 |
| Partnerselskabet Landskronagade 33-35, Østerbro | 300.828 | 9.462 |
| Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, København | 577.127 | 42.922 |
| Partnerselskabet Lersø Parkallé 100, København | 425.571 | 69.311 |
| Partnerselskabet Linnés Allé 2, Taastrup | 198.671 | 6.483 |
| Partnerselskabet Matr. Nr. 356 AO, Holbæk | 90.826 | 2.367 |
| Partnerselskabet Njalsgade 72 A, København | 334.933 | 23.808 |
| Partnerselskabet Nytorv 5-7, Aalborg | 165.843 | 2.272 |
| Partnerselskabet Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby | 428.283 | 3.949 |
| Partnerselskabet Ole Maaløes vej 3, København N | 359.315 | 382 |
| Partnerselskabet Philip Heymans Allé 1, 3 og 5, Hellerup | 590.271 | 16.030 |
| Partnerselskabet Philip Heymans Allé 7-9, Hellerup | 434.594 | 6.586 |
| Partnerselskabet Prøvestensvej 50, Helsingør | 133.857 | 4.400 |
| Partnerselskabet Sct. Knud Park 8, Hjørring | 94.271 | 2.824 |
| Partnerselskabet Stationsvej 10-12, Sønderborg | 92.869 | 76.921 |
| Partnerselskabet Stationsalléen 40, Herlev | 199.424 | 4.611 |
| Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup | 887.622 | 16.962 |
| Partnerselskabet Sønder Jernbanevej 18, Hillerød | 150.942 | 3.506 |
| Partnerselskabet Tobaksvejen 2, Gladaxe | 393.595 | 234.527 |
| Partnerselskabet Vestenborg Allé 8, Nykøbing F | 88.441 | 1.573 |
| Partnerselskabet Åboulevarden 11-13, Århus | 181.057 | 132.695 |
| Seniorbolig P/S | 18.668 | 2 |
| Teknikerbyen 15-45 | 586.666 | 14.976 |