

**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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 4. februar 2021

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

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 2021

I direktionen:

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen
Formand

Claus Stampe

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

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 2021

EY 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 2020 et overskud på 1.369.637 kr. (775.399 kr. i 2019).

Fremtiden

For året 2021 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	2020	2019
<i>Nettoomsætning</i>		
Indtægter	1.778.490	1.016.025
Nettoomsætning i alt	1.778.490	1.016.025
Andre eksterne omkostninger	-16.438	-18.750
Resultat før finansielle poster og skat	1.762.053	997.275
1 Finansielle omkostninger	-6.242	-3.163
Finansielle poster i alt	-6.242	-3.163
Resultat før skat	1.755.810	994.112
2 Skat af årets resultat	-386.173	-218.713
Årets resultat	1.369.637	775.399
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Foreslået udbytte	1.450.000	700.000
Overført resultat til egenkapital	-80.363	75.399
Disponeret i alt	1.369.637	775.399

Balance

kr.			
Note		2020	2019
AKTIVER			
<i>Omsætningsaktiver</i>			
	Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	1.968.510	1.131.413
	Omsætningsaktiver i alt	1.968.510	1.131.413
	AKTIVER I ALT	1.968.510	1.131.413
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	7.337	87.700
	Foreslået udloddet udbytte	1.450.000	700.000
	Egenkapital i alt	1.582.337	912.700
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>			
	Selskabsskat	386.173	218.713
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	386.173	218.713
	PASSIVER I ALT	1.968.510	1.131.413
3	Eventualforpligtelser		
4	Ejerforhold		
5	Nærtstående parter		

Noter

Kr.			
Note		2020	2019
1 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt		6.242	3.163
		6.242	3.163
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat		386.173	218.713
		386.173	218.713
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		140.288	6.391
Arhus Property Denmark A/S		284.787	28.271
Ejendomsselskabet Lauritzens Plads 1 P/S		504.758	248.987
Ejendomsselskabet lautrupparken 40-42 A/S		841.086	484.431
Ejendomsselskabet Niels Bohrs Alle 185 P/S		167.017	57.496
Himmelev A/S		275.403	57.853
P/S Rosenkæret 37-39, Søborg		51.723	39.380
Partnerselskabet Albani Torv 2, Odense		173.515	64
Partnerselskabet Birkerød Kongevej 25		95.247	12.701
Partnerselskabet Buddingevej 272, Søborg		579.948	14.627
Partnerselskabet Byggefelt SH 3-3, Køge		231.970	191.133
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 29 og 31, Valby		257.880	9.883
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby		543.949	12.847
Partnerselskabet Dannebrogsgade 1, Odense		79.300	40.447
Partnerselskabet Ejby Industervej 125, Glostrup		519.826	106.876
Partnerselskabet Esbjerg Strand		302.797	137.563
Partnerselskabet Gardehusarvej 5, Næstved		143.007	3.828
Partnerselskabet Gasværksvej 21, Aalborg		201.550	4.538
Partnerselskabet Gyngemose Parkvej 50, Søborg		573.853	12.727
Partnerselskabet Hansborggade 7, Haderslev		81.147	1.206
Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus		606.102	11.216
Partnerselskabet Hummeltoftevej 14, Sorgenfri		550.934	391.557
Partnerselskabet Kalkbrænderihavnsgade 2, København		710.175	49.739
<i>Fortsættes..</i>			

Noter

Kr.

Note

Fortsat..

	Aktiver	Forpligtelser
Partnerselskabet Kanalstræde 2, Holbæk	81.855	2.192
Partnerselskabet Kanaltårnene, Vejle	77.469	105
Partnerselskabet Klostermarken 10-12, Viborg	178.062	5.405
Partnerselskabet Knud Højgaards Vej 7, Søborg	349.981	219.822
Partnerselskabet Kolding Åpark, Kolding	99.493	78.270
Partnerselskabet Kongevejen 495, Holte	137.752	106.209
Partnerselskabet Kystvejen 29, Aarhus	132.066	3.029
Partnerselskabet Landskronagade 33-35, Østerbro	323.991	10.181
Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, København	620.877	19.269
Partnerselskabet Lersø Parkallé 100, København	414.352	49.504
Partnerselskabet Linnés Allé 2, Taastrup	205.814	6.374
Partnerselskabet Matr. Nr. 356 AO, Holbæk	94.964	2.412
Partnerselskabet Njalsgade 72 A, København	332.887	19.521
Partnerselskabet Nytorv 5-7, Aalborg	163.731	2.547
Partnerselskabet Nørgaardsvej 1-3, Kgs. Lyngby	446.926	3.899
Partnerselskabet Ole Maaløes vej 3, København N	396.930	1.720
Partnerselskabet Philip Heymans Allé 1, 3 og 5, Hellerup	661.144	11.468
Partnerselskabet Philip Heymans Allé 7-9, Hellerup	480.592	6.487
Partnerselskabet Prøvestensvej 50, Helsingør	136.354	3.954
Partnerselskabet Sct. Knud Park 8, Hjørring	107.243	2.820
Partnerselskabet Stationsvej 10-12, Sønderborg	101.179	71.676
Partnerselskabet Stationsalléen 40, Herlev	209.476	5.271
Partnerselskabet Strandvejen 44, Hellerup	917.654	17.049
Partnerselskabet Sønder Jernbanevej 18, Hillerød	164.475	3.791
Partnerselskabet Tobaksvejen 2, Gladaxe	436.957	237.749
Partnerselskabet Vestenborg Allé 8, Nykøbing F	95.556	1.623
Partnerselskabet Åboulevarden 11-13, Århus	183.971	125.568
Seniorbolig P/S	72.150	25.661
Teknikerbyen 15-45	640.148	15.069
Partnerselskabet Bøge Allé	548.017	432.497
Partnerselskabet Frederiks Plads Company House	209.423	3.335
Partnerselskabet Marmorvej 18	421.620	245.325
Partnerselskabet Skovbrynet 1-5, Kolding	298.266	34.539
Partnerselskabet Tangen 17, Skejby Company House	173.214	3.849
Partnerselskabet Tangen 41-49	88.696	3.199
Partnerselskabet Viborgvej 1, Herning	111.392	70.435
Partnerselskabet Ørestad Syd, Byggefelt 1.2	364.763	281.065
Partnerselskabet Lundtoftevej 160	96.166	34
Partnerselskabet Delta Park 45	278.401	7.128
PD EJD 04 P/S	492	23