

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde

c/o Sampension KP Danmark A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

CVR-nr. 29217696

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegninger	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	15

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde c/o Sampension KP Danmark A/S Tuborg Havnevej 14 2900 Hellerup
CVR-nr.	29217696
Stiftelsesdato	24. november 2005
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Komplementarselskabet Alternative Investments ApS
Administrationsselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allè 76 2000 Frederiksberg
Intern revisor	Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær
Ekstern revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 20. april 2020 på selskabets adresse.

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde.

Årsrapporten aflægges 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. april 2020

Direktion

På vegne af
Komplementarselskabet
Alternative Investments ApS

Hasse Jørgensen
(formand)

Morten Lund Madsen

Henrik Olejasz Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde

Konklusion

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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde

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 regnskabet, 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 forsætte 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 blandt andet 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.

Hellerup, den 1. april 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Vores konklusion er i overensstemmelse med vores revisionsprotokollat til direktionen.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019. Årsregnskabet udarbejdes efter den danske årsregnskabslov.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 væsentlig 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 den danske årsregnskabslov.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 1. april 2020

Gert Stubkjær
Koncernrevisionschef

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og drift af ejendommen beliggende Ved Ringen 3, 4000 Roskilde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 52.493.250, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 269.770.145, og en egenkapital på kr. 264.258.859.

Ejendommen er gået i drift ultimo 2019.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og ligger over det forventede. Årets positive resultat kan primært henføres til positiv værdiregulering af investeringsejendommen.

Forventninger til 2020

For 2020 forventes et lavere resultat end indeværende år som følge af en mere moderat værdiregulering på ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

COVID-19 har indtil godkendelsen af årsrapporten ikke haft væsentlig indflydelse på selskabet. Da COVID-19 udbruddet fortsat er nyt og igangværende, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere eventuelle effekter heraf på selskabets finansielle stilling i 2020.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		1.739.601	0
Andre eksterne omkostninger	1	-834.267	-20.573
Bruttoresultat		905.334	-20.573
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	51.570.528	0
Driftsresultat		52.475.862	-20.573
Finansielle indtægter	3	23.266	9.740
Finansielle omkostninger	4	-5.878	-9.230
Resultat før skat		52.493.250	-20.063
Årets resultat		52.493.250	-20.063
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		52.493.250	-20.063
Resultatdisponering		52.493.250	-20.063

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	23.154.567
Investeringsjendomme		263.949.992	0
Materielle anlægsaktiver	2	263.949.992	23.154.567
Anlægsaktiver		263.949.992	23.154.567
Tilgodehavender hos lejere		434.222	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.000.281	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	559.740
Tilgodehavender		5.434.503	559.740
Likvide beholdninger		385.650	31.325
Omsætningsaktiver		5.820.153	591.065
Aktiver		269.770.145	23.745.632

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Kommanditkapital		208.537.500	20.375.000
Reserve for opskrivninger		0	712.620
Overført resultat		55.721.359	2.515.489
Egenkapital	5	<u>264.258.859</u>	<u>23.603.109</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.516	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	130.023
Anden gæld		697.970	0
Deposita		4.735.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.511.286</u>	<u>142.523</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.511.286</u>	<u>142.523</u>
Passiver		<u>269.770.145</u>	<u>23.745.632</u>
Nærtstående parter	6		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Årsrapporten for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med, at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning benyttes kostpris, som svarer til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som nærmere beskrevet under de enkelte regnskabsposter.

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

Som målevaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme. Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab.

Resultatet indebærer, at ejendommens dagsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejen indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver

Posten indeholder de værdireguleringer som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter samt periodiserede renter fra lån fra tilknyttede virksomheder mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsregnskabet. Selskabsdeltagerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med tillæg af opskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører opførelse af investeringsejendom.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, som omfatter anskaffelsessværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommene er færdigudviklede. På dette tidspunkt overgår ejendommene til at være investeringsejendomme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme måles til en beregnet dagsværdi i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Ved køb og salg af eksisterende ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangens ved aftalens indgåelse.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, herunder tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, der forfalder inden for et år.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Koncerninterne lån ydes på markedsvilkår og i henhold til skriftlige aftaler. Koncerninterne lån måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavender hos associerede virksomheder måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter, der ikke er aftaleinds kud. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter anden gæld til kreditorer og tilknyttede virksomheder, modtagne deposita mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ikke ansatte i selskabet.

Direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings -ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 1. januar 2019	0	22.441.947
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	212.379.464	0
Afgang i årets løb	0	-22.441.947
Kostpris pr. 31. december 2019	212.379.464	0
Værdireguleringer pr. 1. januar 2019	0	712.620
Årets værdireguleringer	51.570.528	0
Afgang i årets løb	0	-712.620
Værdireguleringer pr. 31. december 2019	51.570.528	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	263.949.992	0

3. Finansielle indtægter

	2019	2018
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	23.266	9.740
	23.266	9.740

4. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-5.878	-6.313
Andre finansielle omkostninger	0	-2.917
	-5.878	-9.230

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	20.375.000	712.620	2.515.489	23.603.109
Årets overførsel	0	-712.620	712.620	0
Kapitaludvidelse	188.162.500	0	0	188.162.500
Resultatdisponering	0	0	52.493.250	52.493.250
	208.537.500	0	55.721.359	264.258.859

6. Nærtstående parter

Selskabet er 90% ejet af Sampension KP Danmark A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup. De resterende 10% af selskabet, ejes af Pensionskassen for Teknikum- og Diplomingeniører, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.