

# K/S SØNDER RINGVEJ 15, ROSKILDE

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

CVR-nr. 29217696

## Årsrapport for 2020

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-04-2021

---

Christian Due  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegninger	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14-04-2021

### Direktion

På vegne af  
Komplementarselskabet  
Alternative Investments ApS

Hasse Jørgensen

Pernille Henriette Vastrup

Anne Louise Baltzer Engelund

## Revisionspåtegninger

### 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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SØNDER RINGVEJ 15, ROSKILDE for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### 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". 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. 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

## Revisionspåtegninger

økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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 14-04-2021

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## Revisionspåtegninger

### 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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 01-01-2020 - 31-12-2020. 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 14-04-2021

Gert Stubkjær  
Koncernrevisionschef

K/S SØNDER RINGVEJ 15, ROSKILDE

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S SØNDER RINGVEJ 15, ROSKILDE c/o Sampension KP Danmark A/S Tuborg Havnevej 14 2900 Hellerup CVR-nr.: 29217696 Stiftelsesdato: 24-11-2005 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	På vegne af Komplementarselskabet Alternative Investments ApS: Hasse Jørgensen Pernille Henriette Vastrup Anne Louise Baltzer Englund
<b>Intern revisor</b>	Koncernrevisionschef, Gert Stubkjær
<b>Ekstern revisor</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er i forbindelse med regnskabsafslutningen gennemgået og målt med henblik på kvalitativt at vurdere, om ejendommen ligger markedskonformt med hensyn til afkastprocenten.

En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkrav betyder ca. +/- kr. 1,6 mio. i ændret markedsværdi.

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et tab på kr. -3.974.056, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 265.141.367, og en egenkapital på kr. 260.284.803.

Årets negative resultat kan primært henføres til negativ værdiregulering af investeringsejendommen.

I 2020 har Danmark og den øvrige verden været væsentlig påvirket af COVID-19. Selskabets aktiviteter har ikke været væsentlig påvirket af situationen.

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende og ligger under det forventede.

Ledelsen forventer et bruttoresultat på niveau med 2020.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S SØNDER RINGVEJ 15, ROSKILDE for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte - CVR. nr. 55834911.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### 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 til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Huslejen indregnes i den periode, som huslejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Investeringsejendomme

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 afgang ved aftalens indgåelse.

### 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 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.

### Likvider

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

### Kortfristede gældsforpligtelser

#### Anden gæld

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes under passiver de modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		13.780.148	1.739.601
Andre eksterne omkostninger		-3.406.800	-834.267
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.373.348</b>	<b>905.334</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-14.312.347	51.570.528
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3.938.999</b>	<b>52.475.862</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	23.266
Finansielle omkostninger	2	-35.057	-5.878
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.974.056</b>	<b>52.493.250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.974.056</b>	<b>52.493.250</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.974.056	52.493.250
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-3.974.056</b>	<b>52.493.250</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	250.020.304	263.949.992
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>250.020.304</b>	<b>263.949.992</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>250.020.304</b>	<b>263.949.992</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	434.222
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.881.818	5.000.281
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.881.818</b>	<b>5.434.503</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.239.245</b>	<b>385.650</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.121.063</b>	<b>5.820.153</b>
<b>Aktiver</b>		<b>265.141.367</b>	<b>269.770.145</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Kommanditkapital		208.537.500	208.537.500
Overført resultat		51.747.303	55.721.359
<b>Egenkapital</b>		<b>260.284.803</b>	<b>264.258.859</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	77.516
Anden gæld		272.414	697.970
Periodeafgrænsningsposter		57.050	0
Deposita		4.527.100	4.735.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.856.564</b>	<b>5.511.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.856.564</b>	<b>5.511.286</b>
<b>Passiver</b>		<b>265.141.367</b>	<b>269.770.145</b>
Personaleomkostninger	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Kommandit kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2020	208.537.500	55.721.359	264.258.859
Årets resultat	0	-3.974.056	-3.974.056
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>208.537.500</b>	<b>51.747.303</b>	<b>260.284.803</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	212.379.464	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	382.659	212.379.464
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>212.762.123</b>	<b>212.379.464</b>
Dagsværdireguleringer primo	51.570.528	0
Årets reguleringer	-14.312.347	51.570.528
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>37.258.181</b>	<b>51.570.528</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>250.020.304</b>	<b>263.949.992</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på 8.968 m2 beliggende i Roskilde. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme i en 7 års budgetperiode. Der er i modellen forudsat en inflation på 1,50%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 7,25%. En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkravet betyder ca. +/- kr. 1,6 mio. i ændret markedsværdi.

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	5.878
Andre finansielle omkostninger	35.057	0
	<b>35.057</b>	<b>5.878</b>

**3. Personaleomkostninger**

Der er ikke ansatte i selskabet.

Direktionen modtager ikke vederlag fra selskabet.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**5. 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.