



Årsrapport for
Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35
og 39, Valby

34601054

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. februar 2021

Helle Hedeman Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

<i>Indholdsfortegnelse</i>	2
<i>Indsendelsesoplysninger</i>	3
<i>Ledespåtegning</i>	5
<i>Revisorpåtegning</i>	6
<i>Ledelsesberetning</i>	9
<i>Anvendt regnskabspraksis</i>	10
<i>Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020</i>	13
<i>Balance</i>	14
Aktiver	14
Passiver	15
<i>Noter</i>	16
Note 1	16
Note 2	16
Note 3	16
Note 4	16
Note 5	17

Indsendelsesoplysninger

Rapport

Information om den indsendte rapports type

Årsrapport

Selskab

CVR-nr.

34601054

Navn

Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby

Hjemsted

København

Telefonnummer

33 74 80 00

Faxnummer

33 74 80 80

Adresse, vejnavn

Langelinie Allé

Adresse, vejnr og etage

43

Adresse, postnummer

2100

Adresse, by

København Ø

Revisor

Revisors MNE-nummer

mne28632

Navn og efternavn på revisor

Lars Rhod Søndergaard

Allan

Lunde Pedersen

CVR-nr.

30700228

Navn på revisionsvirksomhed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

statsaut. revisor

statsaut.

revisor

Revisors adresse, vejnavn

Dirch Passers Allé

Revisors adresse, vejnr og etage

36

Revisors adresse, postnummer

2000

Revisors adresse, by

Frederiksberg

Direktion:

Navn på medlem af direktionen (1)

Marius Møller

Titel på medlem af direktionen (1)

direktør

Bestyrelse:

Navn på medlem n (1)

Torben Möger Pedersen

Titel på medlem n (1)

formand

Navn på medlem n (2)

Claus Stampe

Navn på medlem n (3)

Anders Bruun

Information om Rapportindsender

Indsendende virksomheds CVR-nr.

16163279

Indsendende virksomheds navn

PensionDanmark

Indsendende virksomheds adresse, vej og nummer

langelinie Allé 43

Indsendende virksomheds adresse, postnummer og by

2100 København Ø

Øvrige oplysninger:

Regnskabsperiodens startdato

2020-01-01

Regnskabsperiodens slutdato

2020-12-31

Generalforsamlingsdato

2021-02-04

For- og efternavn på dirigent for
generalforsamlingen eller person, som træder i
dirigents sted

Helle Hedeman Olsen

Virksomhedens regnskabsklasse

Regnskabsklasse B

Type af revisorbistand

Revisionspåtegning

Regnskabsperiodens startdato forrige år

2019-01-01

Regnskabsperiodens slutdato forrige år

2019-12-31

Valutakode:

DKK

KONTROL

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Identifikation af den godkendte årsrapport

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bekræftelse på at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dato for ledelsens godkendelse af årsrapporten

København, 20. januar 2021



Bestyrelse:

Torben Möger Pedersen
formand

Direktion:

Marius Møller
direktør

Claus Stampe

Anders Bruun

Revisorpåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (revision)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby

Konklusion (revision)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby 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 (revision)

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen (revision)

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet (revision)

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 regnskabet (revision)

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.

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.

København

20. januar 2021

Lars Rhod Søndergaard Allan Lunde Pedersen

KONTROL

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby, ejer ejendommen Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby og forestår vedligeholdelse, udvikling samt udlejning af ejendom. Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 17.269 tusinde kr. Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 16.338 tusinde kr. Årets resultat var i 2020 et overskud på 34.355 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Fremtiden

For året 2021 forventes et overskud i niveauet 20.000 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

Beskrivelse af virksomhedens koncernforhold

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 5. Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Oplysning om anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Partnerselskabet Carl Jacobsens Vej 35 og 39, Valby er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Virksomhedens regnskabsklasse

Regnskabsklasse B

Forklaring af forrige års indregningsmetode og målegrundlag for aktivet

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Værdiansættelsen af ejendommen medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Værdiansættelsen af ejendommen foretages til dagsværdi efter afkastmetoden.

Generelt om indregning og måling

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.

Anvendt regnskabspraksis for balancen

Balance

Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi: Dagsværdien er opgjort efter afkastmetoden på baggrund af de forventede driftsindtægter og –udgifter samt et forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter, beliggendhed, vedligeholdsesstand, udviklingsmuligheder samt det aktuelle renteniveau. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er inddraget i fastsættelsen af dagsværdien af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis for tilgodehavender

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis for aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, og resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis for resultatopgørelsen

Resultatopgørelse

Anvendt regnskabspraksis for nettoomsætning

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede huslejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis for dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis for eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Anvendt regnskabspraksis for andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

Anvendt regnskabspraksis for finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender til tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

KONTROL

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

	01-01-2020 31-12-2020 x1000 DKK		01-01-2019 31-12-2019 x1000 DKK	
I alt				
Nettoomsætning	18.270	18.011		
Andre driftsindtægter	296	340		
Drift				
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	17.269	17.195		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.338	15.395		
Resultat af ordinær drift	33.607	32.590		
Ordinær				
Andre finansielle indtægter	755	607		
Øvrige finansielle omkostninger	-7	-6		
Årets resultat	34.355	33.191		
Forslag til resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering mv.				
Årets resultat	34.355	33.191		
Overført resultat				

Note

1

2

Balance

Aktiver

	Note	31-12-2020 x1000 DKK	31-12-2019 x1000 DKK
Aktiver...			
Investeringsejendomme		391.387	374.587
Materielle anlægsaktiver		391.387	374.587
Langfristede aktiver		391.387	374.587
Kortfristede aktiver...			
Tilgodehavender...			
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3	151.773	134.618
Andre tilgodehavender (kortfristede)		59	0
Likvide beholdninger		730	895
Kortfristede aktiver i alt:		152.562	135.513
Aktiver i alt:		543.949	510.100

Passiver

	31-12-2020 x1000 DKK	31-12-2019 x1000 DKK
Passiver...		
Egenkapital...	14.900	14.900
Registreret kapital mv.	516.202	481.847
Overført resultat	531.102	496.747
Egenkapital i alt:		
Anden gæld (kortfristet)	12.847	13.353
Passiver i alt:	543.949	510.100

Note

Oplysning om eventualforpligtelser
Oplysning om ejerskab

4
5

Noter

Note 1

Oplysning om andre finansielle indtægter

Noter		
Tusinde kr.		2019
Note	2020	
Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	755	607
	755	607

Note 2

Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	7	6
	7	6

Note 3

Oplysning om dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum ultimo	304.480	304.019
Årets værdiregulering	16.338	15.395
Værdiregulering ultimo	86.907	70.569
Regnskabsmæssig værdi ultimo	391.387	374.587
Investeringsejendommen er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på	4,75 pct.	5,00 pct.

Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsresultat.

Note 4

Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	3.846	6.989
-----------------------------	-------	-------

Der er ingen yderligere eventualaktiver eller-forpligtelser pr. 31. december 2020.

Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2030

Note 5

Oplysning om ejerskab

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 Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS, erfuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.