

Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS

c/o Fokus Nordic A/S
Østbanegade 123
2100 København Ø

Årsrapport for perioden

1. januar 2023 - 31. december 2023

CVR nr.: 38 79 26 95
7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. februar 2024

Dirigent: Marie Vilsøe Mayntzhusen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS c/o Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	38 79 26 95
Stiftelsesdato	4. juli 2017
Regnskabsår	7. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2023
Hjemsted	København
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
Direktion	Jacob Østergaard Skyum
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33 77 12 31
Intern revision PenSam	Palle Mortensen, Revisionschef
Administrationsselskab	Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
Moderselskab	PenSam Pension forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2024

Direktion

Jacob Østergaard Skyum
Direktør

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

PÅTEGNINGER

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

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

Farum, den 6. februar 2024

Palle Mortensen
Revisionschef

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabet

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 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 regnskabet

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.

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 6. februar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar for PenSam Boligejendomme II P/S og PenSam Erhvervsjendomme II P/S samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 31.429, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på DKK 79.861, og en egenkapital på DKK 47.547.

Årets resultatet anses for at være tilfredsstillende, da selskabet får dækket alle sine omkostninger af årets komplementar fee. Ledelsen forventer et moderat overskud for 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2023 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

	Note	2023	2022
Andre driftsindtægter		60.000	5.670
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-21.026</u>	<u>-21.066</u>
Bruttoresultat		38.974	-15.396
Andre finansielle indtægter	2	1.270	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>0</u>	<u>-298</u>
Resultat før skat		40.244	-15.694
Skat af årets resultat	4	<u>-8.815</u>	<u>3.453</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>31.429</u>	<u>-12.241</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>31.429</u>	<u>-12.241</u>
RESULTATDISPONERING		<u>31.429</u>	<u>-12.241</u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2023	2022
AKTIVER			
Udskudte skatteaktiver		0	4.459
Tilgodehavender i alt		0	4.459
Likvide beholdninger		79.861	25.408
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		79.861	29.867
AKTIVER I ALT		79.861	29.867

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2023	2022
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-2.453</u>	<u>-33.882</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>47.547</u>	<u>16.118</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	13.749
Anden gæld, herunder skatter		<u>4.814</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>32.314</u>	<u>13.749</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>32.314</u>	<u>13.749</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>79.861</u></u>	<u><u>29.867</u></u>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

DKK

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2023	50.000	-33.882	16.118
Årets resultat	<u>0</u>	<u>31.429</u>	<u>31.429</u>
Egenkapital pr. 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>-2.453</u>	<u>47.547</u>

ÅRSREGNSKAB

Noter

DKK

1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

	2023	2022
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.270	0
Andre finansielle indtægter i alt	1.270	0
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	0	-298
Andre finansielle omkostninger i alt	0	-298
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-4.356	0
Regulering af udskudt skat	-4.459	3.453
Skat af årets resultat i alt	-8.815	3.453

5. Nærtstående parter

Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR. Nr. 12 62 95 32.

6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter ubegrænset for partnerselskaberne PenSam Erhvervsjendomme II P/S og PenSam Boligejendomme II P/S' forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti-, leje- og leasingforpligtelser eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Komplementarselskabet PenSam Ejendomme II ApS for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i hele danske kroner.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter komplementar honorar fra PenSam Erhvervsjendomme II P/S og PenSam Boligejendomme II P/S.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Koncernens moderselskab PenSam Holding A/S fungerer som skattemæssigt administrationselskab. Den samlede skat af selskabets skattepligtige indkomst betales af PenSam Holding A/S.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles til de enkelte selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.