

Partnerselskabet SH4, Køge

CVR-nr. 41 88 98 61

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 7. februar 2024

Rudi R. Wisberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Partnerselskabet SH4, Køge Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 CVR-nr.: 41 88 98 61 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Claus Stampe, Formand Peter Stensgaard Mørch Susanne Østergaard Lundby
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 for Partnerselskabet SH4, Køge.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2024

I direktionen:

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Claus Stampe
Formand

Peter Stensgaard Mørch

Susanne Østergaard Lundby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Partnerselskabet SH4, Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet SH4, Køge for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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.

Frederiksberg, den 24. januar 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 6.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Partnerselskabet SH4, Køge ejer byggegrunden SH4 i Køge og forestår udvikling samt salg af ejendom.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et underskud på 4.852 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 32.806 tusinde kr.

Årets resultat var i 2023 et overskud på 62.887 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

For året 2024 forventes et resultat i samme niveau som 2023, før værdireguleringer og renter. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

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 Partnerselskabet SH4, Køge 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

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.

Værdiregulering af ejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsjendomme

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

Efterfølgende måles investeringsjendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af uvildig vurderingsmand, hvor DCF-modellen (nutidsværdien af de fremtidige betalinger, der relaterer sig til ejendommen) anvendes.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse opføres med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Ejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationseværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen

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

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder omfatter likvider. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

Gæld til tilknyttede virksomheder

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

Anden gæld

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

Skat

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

Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2023	2022
Andre eksterne omkostninger	-4.852	-6.614
Resultat af ejendommens drift	-4.852	-6.614
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-4.852	-6.614
Værdiregulering af ejendomme	32.806	-96.317
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-41.539	-131.624
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning til genindvindsværdi	91.029	0
Resultat før finansielle poster	77.444	-234.555
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	8	0
2 Finansielle omkostninger	-14.565	-3.155
Andre finansielle poster i alt	-14.557	-3.155
Årets resultat	62.887	-237.710
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	62.887	-237.710
Disponeret i alt	62.887	-237.710

Balance

Tusinde kr.

Note	2023	2022
AKTIVER		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
3 Investeringsejendomme	271.589	79.515
Materielle anlægsaktiver i alt	271.589	79.515
Anlægsaktiver i alt	271.589	79.515
<i>Omsætningsaktiver</i>		
Ejendomme under opførelse	487.390	216.570
Andre tilgodehavender	542	142
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	17.348	99
Omsætningsaktiver i alt	505.281	216.812
AKTIVER I ALT	776.869	296.327
PASSIVER		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	503	503
Overført resultat	128.524	65.637
Egenkapital i alt	129.027	66.140
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	628.875	96.851
Langfristede gældsforpligtelser i alt	628.875	96.851
Anden gæld	18.967	133.337
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.967	133.337
PASSIVER I ALT	776.869	296.327
5 Eventualforpligtelser		
6 Ejerforhold		

Noter

Tusinde kr.

Note	2023	2022
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	8	0
	8	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	122	7
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.687	3.155
Finansielle omkostninger i alt	14.565	635

3 Investeringsjendomme

Anskaffelsessum ultimo	289.958	130.694
Overgang til Ejendomme under opførelse	-573.124	-216.570
Årets værdiregulering	32.806	-51.179
Værdiregulering ultimo	-18.373	-51.179

Regnskabsmæssig værdi ultimo

271.585 **79.515**

Investeringsjendomme er værdiansat efter en DCF model.

Investeringsjendomme er nedskrevet til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den bogførte værdi.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

3 Gæld til tilknyttede virksomheder

Langfristet gæld til tilknyttede virksomhederforfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2023.	647.843	96.851
--	---------	--------

5 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	494.706	97.211
-----------------------------	---------	--------

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 1.665 mio. kr. inklusive moms.

Pensiondanmark A/S har over for selskabet erklæret, at de vil sikre, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri sine forpligtelser overfor kreditorerne, herunder kreditorer, der løbende opstår som følge af den indgåede entreprisekontrakt.

6 Ejerforhold

Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Allé 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, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 09:33:22 UTC



Hans Marius Møller

Direktør

Serienummer: 73255df1-30b3-4889-a1d7-79b1f10f86c9

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 10:02:43 UTC



Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42bcb

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 10:10:52 UTC



Peter Stensgaard Mørch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aecd8f

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-01-24 11:36:22 UTC



Lars Rhod Søndergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 30b7573c-a2a0-46ac-bc57-2faebed6e490

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-24 13:24:24 UTC



Rudi Riisbrigh Wisberg

Dirigent

Serienummer: f5901454-f937-43a3-8b6c-326818003a38

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-02-07 07:56:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: IZTIB-D38UH-EEYHJ-D4J0Y-0DFDB-0HMW7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**