P/S Rosenkæret 37-39, Søborg

CVR-nr. 36 50 72 41
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

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

_____

Rudi R. Wrisberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Selskabsoplysninger

Virksomheden	P/S Rosenkæret 37-39, Søborg Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 36 50 72 41 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

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 for P/S Rosenkæret 37-39, Søborg.

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

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i P/S Rosenkæret 37-39, Søborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Rosenkæret 37-39, Søborg 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 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

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.

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

Lars Rhod Søndergaard
Statsaut. revisor
mne28632

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 6.

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Partnerselskabet Rosenkæret 37-39, Søborg, ejer ejendommen på Rosenkæret 37-39 og forestår vedligeholdelse, udvikling samt udlejning af ejendommen.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et underskud på 778 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er negativ med 913 tusinde kr.

Årets resultat var i 2023 et underskud på 3.218 tusinde kr. Årets resultat anses for utilfredsstillende

Forventet udvikling

For året 2024 forventes et overskud i niveauet 3.000 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Rosenkæret 37-39, Søborg 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.

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

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

Nettoomsætning

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

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.

Øvrige finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger

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

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Anvendt regnskabspraksis

Balance

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, beliggenhed, vedligeholdsesstand, udviklingsmuligheder samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er inddraget i fastsættelsen af dagsværdien af ejendommen.

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.

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Resultatopgørelse

Tusinde kr.			
Note		2023	2022
	Nettoomsætning		
	Lejeindtægter fra ejendomme	18	63
	Nettoomsætning i alt	**18**	**63**
	Andre eksterne omkostninger	-796	-416
	Resultat af ejendommens drift	**-778**	**-353**
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	**-778**	**-353**
	Værdiregulering af ejendomme	-913	-4.674
	Resultat før finansielle poster	**-1.691**	**-5.027**
	Finansielle poster		
1	Finansielle indtægter	2	0
2	Finansielle omkostninger	-1.529	-384
	Andre finansielle poster i alt	**-1.527**	**-384**
	Årets resultat	**-3.218**	**-5.411**
	Disponering af årets resultat		
	Overført resultat	-3.218	-5.411
	Disponeret i alt	**-3.218**	**-5.411**

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Balance

Tusinde kr.			
Note		2023	2022
	AKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	42.998	43.438
	Materielle anlægsaktiver i alt	**42.998**	**43.438**
	Anlægsaktiver i alt	**42.998**	**43.438**
	Andre tilgodehavender	143	61
	Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	168	85
	Omsætningsaktiver i alt	**311**	**146**
	AKTIVER I ALT	**43.309**	**43.584**
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	2.635	5.854
	Egenkapital i alt	**3.135**	**6.354**
	Langfristede gældsforpligtelser		
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.673	37.189
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**39.673**	**37.189**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	376	0
	Anden gæld	125	41
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**501**	**41**
	PASSIVER I ALT	**43.309**	**43.584**
5	Eventualforpligtelser		
6	Ejerforhold		

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Noter

Tusinde kr. Note		2023	2022
1	**Finansielle Indtægter**		
	Renteindtægter i øvrigt	2	0
		2	**0**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.529	382
	Renteomkostninger i øvrigt	0	2
		1.529	**384**
3	**Investeringsejendomme**		
	Anskaffelsessum ultimo	40.441	39.968
	Årets værdiregulering	-913	-161
	Værdiregulering ultimo	2.557	3.470
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**42.998**	**43.438**
	Investeringsgrunden er værdiansat ud fra en skønnet byggeretsværdi på:	2.123 kr./m2	2.150 kr./m2
4	**Gæld til tilknyttede virksomheder**	40.049	37.189
	Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2023. Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2023.		
5	**Eventualforpligtelser**		
	Momsreguleringsforpligtelse	1.102	787

Der er ingen yderligere eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2023.

Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2033.

6 **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, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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 Wrisberg
Dirigent
Serienummer: f5901454-f937-43a3-8b6c-326818003a38
IP: 81.19.xxx.xxx
2024-02-07 07:56:58 UTC

Penneo dokumentnøgle: EEA6P-E1HXK-WXAG8-UENEJ-W4BHF-7V221

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 tidsstemplet 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**