

# Ole Suhrs Gade 13-15 P/S

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34350671

## Årsrapport for 2021

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2022

---

Inge Leth  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ole Suhrs Gade 13-15 P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ole Suhrs Gade 13-15 P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	34350671
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Kåre Hahn Michelsen Anders Christian Schelde Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Morten Østrup Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ole Suhrs Gade 13-15 P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ole Suhrs Gade 13-15 P/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. februar 2022

### **Direktion**

Morten Østrup Møller  
Direktør

### **Bestyrelse**

Kåre Hahn Michelsen  
Formand

Anders Christian Schelde

Mads Janus Stougaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Ole Suhrs Gade 13-15 P/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ole Suhrs Gade 13-15 P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisors 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. 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 regnskabsbrugere 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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.

### **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 22. februar 2022

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 10.368.471, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 3.935.141, og en egenkapital på kr. 733.685.

Selskabet er blevet omdannet til P/S og i den forbindelse blev der gennemført en kapitalforhøjelse. Selskabet har afhændet dens ejendom i løbet af 2021 efter udløb af tilbudspligt. Det forventes at selskabet ophører, så snart alle forpligtelser er blevet afregnet.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Ole Suhrs Gade 13-15 P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		1.623.607	2.069.138
Andre eksterne omkostninger	1	-746.254	-5.631.072
<b>Bruttoresultat</b>		<b>877.353</b>	<b>-3.561.934</b>
Avance ved salg af fast ejendom		-721.122	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	10.455.250	5.517.368
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.611.481</b>	<b>1.955.434</b>
Finansielle indtægter		698	93.647
Finansielle omkostninger	3	-243.708	-374.450
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.368.471</b>	<b>1.674.631</b>
Selskabsskat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>10.368.471</b>	<b>1.674.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.368.471	1.674.631
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.368.471</b>	<b>1.674.631</b>



**Ole Suhrs Gade 13-15 P/S****Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	0	47.356.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>47.356.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>47.356.000</b>
Andre tilgodehavender		8.062	216.354
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		0	709.502
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.062</b>	<b>925.856</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.927.079</b>	<b>372.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.935.141</b>	<b>1.298.801</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.935.141</b>	<b>48.654.801</b>

**Ole Suhrs Gade 13-15 P/S****Balance 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	125.000
Overført resultat		333.685	15.240.214
<b>Egenkapital</b>		<b>733.685</b>	<b>15.365.214</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	3.193.456
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.193.456</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	0	21.149.618
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>21.149.618</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	0	7.722.106
Selskabsskat		3.193.456	0
Anden gæld		8.000	18.566
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		0	278.578
Deposita		0	927.263
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.201.456</b>	<b>8.946.513</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.201.456</b>	<b>30.096.131</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.935.141</b>	<b>48.654.801</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ole Suhrs Gade 13-15 P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning,

## **Ole Suhrs Gade 13-15 P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

### **Tilgodehavender hos Grundejernes Investeringsfond**

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Vedligeholdelse af investeringsejendomme**

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

### **Selskabsskat**

I det omfang der sælges ejendomme, hvor der er afsat udskudt skat i balancen fra tiden før selskabet overgik til de særlige regler for PAL pligtige, vil den til ejendommen hørende udskudte skat forfalder til betaling, og vil blive opført som aktuelskat.

## Ole Suhrs Gade 13-15 P/S

### Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	15.240.214	15.365.214
Kapitalforhøjelse	275.000	-275.000	0
Årets resultat	0	10.368.471	10.368.471
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-25.000.000	-25.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>333.685</b>	<b>733.685</b>

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 125.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 49.533 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

### 2. Investeringsejendomme

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris primo	29.083.018	27.706.524
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.376.494
Afgang i årets løb	-29.083.018	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>29.083.018</b>
Dagsværdireguleringer primo	18.272.982	12.755.614
Årets reguleringer	10.455.250	5.517.368
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-28.728.232	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>18.272.982</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>47.356.000</b>

Ejendommen er solgt i 2021.

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-203.964	-370.417
Andre renteomkostninger	-39.744	-4.033
	<b>-243.708</b>	<b>-374.450</b>

### 4. Nærtstående parter

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	0	-21.149.618
PPLUS Re Capital A/S, gæld	0	-7.722.106
	<b>0</b>	<b>-28.871.724</b>

### Renteomkostninger på ovennævnte gæld:

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-203.964	-370.417
	<b>-203.964</b>	<b>-370.417</b>

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Re Capital A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

**Noter**

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Herefter er selskabet blevet omdannet som P/S. Den afsatte udskudte skat er fra før 1. januar 2017, hvor selskabet var almindelig skattepligtig.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen