

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

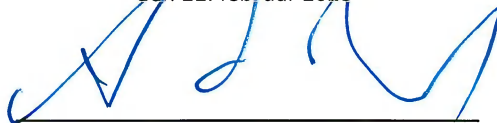
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø

CVR-nr. 37903825

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2020



Anne Dorthe Lillelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	12

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. 2100 København Ø
Telefon	70 10 00 75 (administrator)
CVR-nr.	37 90 38 25
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Stiftet	28. juli 2016
Bestyrelse	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 21. februar 2020

Direktion



Erik Veedfald
Direktør

Bestyrelse



Søren Kolbye Sørensen
Formand



Mikkel Svenstrup



Mads Janus Stourgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 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.

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 21. februar 2020

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228



Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615



Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ledelsesberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar til selskabet PPLUS Erhvervsejendomme K/S og dets datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 1. januar 2019 fusioneret med sine datterselskaber.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 0, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 310.900, og en egenkapital på kr. 250.000.

Årets resultat, som foreslås overført til egenkapitalen, anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med det forventede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

DKK	Note	2019	2018
Andre driftsindtægter		243.210	137.079
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-240.670</u>	<u>-134.877</u>
Bruttoresultat		2.540	2.202
Finansielle omkostninger		<u>-2.540</u>	<u>-2.202</u>
Resultat før skat		0	0
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		0	0
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		0	0

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2019	2018
Aktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2	<u>61.999</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende i alt		<u>61.999</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>248.901</u>	<u>350.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>310.900</u>	<u>350.000</u>
Aktiver i alt		<u>310.900</u>	<u>350.000</u>

PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2019	2018
Passiver			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		0	0
Egenkapital	3	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Leverandører af vare og tjenesteydelser		60.900	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	0	76.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>60.900</u>	<u>100.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>60.900</u>	<u>100.000</u>
Passiver i alt		<u>310.900</u>	<u>350.000</u>
Nærtstående parter	4		
Eventualforpligtelser	5		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med virkning pr. 1. januar 2019 er selskabet fusioneret med dets dattervirksomheder ved en lodret fusion. Fusionen er gennemført med anvendelse af sammenlægningsmetoden med ændring af sammenligningstal.

Resultat og egenkapital er ikke påvirket af fusionen.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i danske kroner.

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 og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 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.

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

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under bestemmende indflydelse af samme modervirksomhed anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet. Herunder tilpasses sammenligningstal fra erhvervelsestidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

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

2. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	2019	2018
Mellemregning, PPLUS Erhvervsjendomme K/S	61.999	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	61.9999	0

3. Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital
Egenkapital 1. januar 2018	250.000	0	250.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2019	250.000	0	250.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	0
Egenkapital 31. december 2019	250.000	0	250.000

Selskabets kapital er DKK 250.000 og fordelt på anparter á nominelt DKK 1 og multipla heraf.

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

	2019	2018
Gæld, Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse	0	16.000
Gæld, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	0	25.000
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	0	13.000
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	0	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	76.000

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Noter

4. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere, CVR-nr. 19676889.

Selskabet får forrentet og inddækket omkostninger fra kommanditselskaberne.

Selskabets gæld til tilknyttede virksomheder er forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procent point p.a.

	2019	2018
Refusion, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	48.642	137.079
Refusion, Ejendomsselskabet Gl. Køge Lande 45 P/S	48.642	0
Refusion, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	48.642	0
Refusion, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	48.642	0
Refusion, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	48.642	0
Gæld, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	61.999	0
Gæld, Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse	0	16.000
Gæld, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse	0	25.000
Gæld, Ejendomsselskabet Hedager 42 P/S	0	13.000
Gæld, Ejendomsselskabet Hedager 44 P/S	0	22.000

5. Eventualforpligtelser

Som komplementar for nedenstående selskaber hæfter selskabet ubegrænset for alle forpligtelser for disse selskaber. Pr. 31.12.2019 udgjorde selskabernes gæld og egenkapital følgende:

	Gæld	Egenkapital
PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	22.070.409	2.004.657.940
PPLUS Erhvervsejendomme K/S	7.483.449	485.077.441
Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej 45 P/S	194.625.931	472.839.964
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	12.820.614	453.976.606
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	12.469.419	428.863.487

Selskabet hæfter solidarisk indenfor sambeskatningen med koncernens øvrige selskaber.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen