

# PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.  
2100 København Ø  
CVR-nr. 37903825

## Årsrapport for 2020

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2021

---

Anders Vibe Andreasen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	11
Noter.....	13

## PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Søren Kolbye Sørensen, Formand Anders Christian Schelde Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Morten Østrup Møller, administrerende direktør
<b>Revisor</b>	EY 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 22. februar 2021

#### Direktion

---

Morten Østrup Møller  
Administrerende direktør

#### Bestyrelse

---

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

---

Anders Christian Schelde

---

Mads Janus Stougaard

## 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 22. februar 2021

EY 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**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 41.461, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 316.530, og en egenkapital på kr. 291.401.

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.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

DKK	Note	2020	2019 t.kr.
Andre driftsindtægter		100.000	243
Andre eksterne omkostninger	1	-45.115	-240
<b>Bruttoresultat</b>		<b>54.885</b>	<b>3</b>
Finansielle omkostninger		-1.730	-3
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.155</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	2	-11.694	0
<b>Årets resultat</b>		<b>41.461</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		41.461	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>41.461</b>	<b>0</b>



PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2020	2019 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3	<u>82.846</u>	<u>62</u>
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<u><b>82.846</b></u>	<u><b>62</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>233.684</b></u>	<u><b>249</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>316.530</b></u>	<u><b>311</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>316.530</b></u>	<u><b>311</b></u>

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2020	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000	250
Overført resultat		41.461	0
<b>Egenkapital</b>		<b>291.461</b>	<b>250</b>
Leverandører af vare og tjenesteydelser		13.375	61
Skyldig selskabsskat	2	11.694	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.069</b>	<b>61</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.069</b>	<b>61</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>316.530</b>	<b>311</b>
Nærtstående parter	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>
Overført, jf. resultatdisponering	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>
Overført, jf. resultatdisponering	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>250.000</b>	<b>41.461</b>	<b>41.461</b>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>250.000</b>	<b>41.461</b>	<b>291.461</b>

Selskabets kapital er DKK 250.000, uændret siden 2017, og fordelt på anparter á nominelt DKK 1 og multipla heraf.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS (herefter "Selskabet") er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 Erhvervsejendomme Komplementar ApS

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat	<u>11.694</u>	<u>0</u>
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u><b>11.694</b></u>	<u><b>0</b></u>

#### 3. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Mellemregning, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	<u>82.846</u>	<u>62</u>
<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u><b>82.846</b></u>	<u><b>62</b></u>

## 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.

	2020	2019 t.kr.
Refusion, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	25.000	49
Refusion, Ejendomsselskabet Gl. Køge Lande 45 P/S	0	49
Refusion, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	25.000	49
Refusion, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	25.000	49
Refusion, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	25.000	49
Tilgodehavende, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	82.846	62

#### 5. Eventualforpligtelser

Som komplementar for nedenstående selskaber hæfter selskabet ubegrænset for alle forpligtelser for disse selskaber. Pr. 31.12.2020 udgjorde selskabernes gæld og egenkapital følgende:

	Gæld	Egenkapital
PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	26.629.579	1.385.084.766
PPLUS Erhvervsejendomme K/S	8.267.712	497.163.745
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	14.488.017	462.661.220
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	16.334.621	451.449.849

Selskabet hæfter solidarisk indenfor sambeskatningen med koncernens øvrige selskaber.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

# 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.”

## Morten Østrup Møller

### Direktør

På vegne af: Pplus

Serienummer: PID:9208-2002-2-894342037911

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-08 12:43:54Z

NEM ID 

## Mads Janus Stougaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Pplus

Serienummer: PID:9208-2002-2-454208685470

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-08 13:19:01Z

NEM ID 

## Søren Kolbye Sørensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: PPlus

Serienummer: PID:9208-2002-2-653326070362

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-08 20:04:05Z

NEM ID 

## Anders Christian Schelde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: PPlus

Serienummer: PID:9208-2002-2-566273179843

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-03-09 08:47:52Z

NEM ID 

## Allan Lunde Pedersen

### Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:83334629

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-03-09 09:33:10Z

NEM ID 

## Ole Karstensen


### Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1268145551631

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-09 09:37:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XF7E-OM75X-BJE57-2JD4Q-H6ZJP-CEFCO

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/validate>