



PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 5
1613 København V

CVR-nr. 37903825

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. februar 2023

Charlotte Rosenkilde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2023

Direktion

Morten Østrup Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Kåre Hahn Michelsen, Formand

Nina Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 2022, samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 virksomheden 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. 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 regnskabsbrugerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 21. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej 5 1613 København V
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	37903825
Stiftelsesdato	28. juli 2016
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Kåre Hahn Michelsen, Formand Nina Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
Direktion	Morten Østrup Møller, Adm. direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 52.074, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.293.390, og en egenkapital på kr. 387.332.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i danske kroner.

Generelt

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.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter provision for komplementarhæftelser og eventuelle regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Balancen

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 aconto skatter.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre driftsindtægter		100.000	100.000
Andre eksterne omkostninger	1	-25.815	-39.187
Bruttoresultat		74.185	60.813
Andre finansielle omkostninger	2	-7.087	-4.377
Resultat før skat		67.098	56.436
Skat af årets resultat	3	-15.024	-12.639
Årets resultat		52.074	43.797
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		52.074	43.797
Resultatdisponering		52.074	43.797

PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	0	182.846
Tilgodehavender		0	182.846
Likvide beholdninger		1.293.390	173.920
Omsætningsaktiver		1.293.390	356.766
Aktiver		1.293.390	356.766

PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS

Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		137.332	85.258
Egenkapital		387.332	335.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	879.469	0
Selskabsskat		15.964	13.208
Anden gæld		10.625	0
Kortfristede gældsforpligtelser		906.058	21.508
Gældsforpligtelser		906.058	21.508
Passiver		1.293.390	356.766
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	250.000	85.258	335.258
Årets resultat	0	52.074	52.074
Egenkapital 31. december 2022	250.000	137.332	387.332

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

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

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

2. Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
Renteudgift, bank	2.280	1.589
Mora/strafrenter A-skat, kreditorer mv.	673	1.172
Gebyrer Nets og pengeinstitutter	4.134	1.616
	7.087	4.377

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	15.291	12.651
Regulering af skat vedr. tidligere år	-267	-12
	15.024	12.639

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procentpoint p.a.

Tilgodehavende, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	0	182.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	0	182.846

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til Lejerforeningen Hedeager 44	-879.469	0
Saldo ultimo	-879.469	0

6. Eventualforpligtelser

Som komplementar for nedenstående selskaber hæfter selskabet ubegrænset for alle forpligtelser for disse selskaber.

Pr. 31.12.2022 udgjorde selskabernes gæld og egenkapital følgende:

	Gæld	Egenkapital
PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	289.539.296	1.328.762.985
PPLUS Erhvervsejendomme K/S	8.473.112	539.805.223
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	13.909.036	414.093.743
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	18.705.087	379.775.846

Selskabet hæfter solidarisk indenfor sambeskatningen med koncernens øvrige selskaber.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Noter

7. Nærtstående parter

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

	2022	2021
Provision, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	25.000	25.000
Provision, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	25.000	25.000
Provision, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	25.000	25.000
Provision, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	25.000	25.000
Tilgodehavende, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	0	182.846
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S,	890.094	0

PENNEO

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.”

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e35266b3-b704-4548-827f-4a656133bcd0

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-02-24 09:42:32 UTC



Kåre Hahn Michelsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-988652867895

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-02-24 09:50:09 UTC



Mads Janus Stougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 18b93523-3d2d-40c2-adaf-2abfbd4a7c74

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-02-24 12:12:52 UTC



Allan Lunde Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:83334629

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-24 13:15:26 UTC



Morten Østrup Møller

Direktør

Serienummer: 5adca1a8-f73e-4507-a40a-883e9755d380

IP: 2.105.xxx.xxx

2023-02-26 22:28:57 UTC



Charlotte Rosenkilde

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:30819538

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-02-27 06:20:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: J1FH7-YPI3F-67M1X-D5GKB-COSOE-XWBUT

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>