



PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

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

CVR-nr. 37904384

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 Holding K/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 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

Mads Janus Stougaard

Nina Grunow-Jensen

Kåre Hahn Michelsen, Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S 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 revisorerets 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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Telefon	32 32 82 82 (administrator)
CVR-nr.	37904384
Stiftelsesdato	28. juli 2016
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Bestyrelse	Mads Janus Stougaard Nina Grunow-Jensen Kåre Hahn Michelsen, Formand
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 direkte eller via besiddelse af kapital- eller ejerandele i andre selskaber, at erhverve, herunder opføre, eje og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -219.052.144, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.618.302.281, og en egenkapital på kr. 1.328.762.985.

Årets resultat, som overføres til egenkapitalen, anses for tilfredsstillende og 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 Holding K/S (herefter "Selskabet") er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jf. Årsregnskabslovens §110, da selskabet indgår i koncernen for P+, Pensionskassen for Akademikere.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2022 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Der indregnes ikke skat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos ejerne og afhænger af deres forhold.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevæelser i dattervirksomhederne.

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.

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 eksterne omkostninger	1	-72.004	-2.417.989
Bruttoresultat		-72.004	-2.417.989
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-214.208.621	215.788.543
Driftsresultat		-214.280.625	213.370.554
Andre finansielle indtægter	3	1.497.389	616.320
Andre finansielle omkostninger	4	-6.268.908	-3.256.511
Resultat før skat		-219.052.144	210.730.363
Årets resultat		-219.052.144	210.730.363
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-253.208.641	190.788.542
Overført resultat		34.156.497	19.941.821
Resultatdisponering		-219.052.144	210.730.363

PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S

Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 5	1.552.518.298	1.805.726.919
Anlægsaktiver		1.552.518.298	1.805.726.919
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	65.406.325	65.406.325
Andre tilgodehavender		170.441	616.320
Tilgodehavender		65.576.766	66.022.645
Likvide beholdninger		207.217	2.081.818
Omsætningsaktiver		65.783.983	68.104.463
Aktiver		1.618.302.281	1.873.831.382

Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		879.919.983	879.919.983
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		101.685.262	354.893.903
Overført resultat		347.157.740	326.001.243
Egenkapital		1.328.762.985	1.560.815.129
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	288.788.971	312.652.747
Langfristede gældsforpligtelser		288.788.971	312.652.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	95.173
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	739.950	268.333
Anden gæld		10.375	0
Kortfristede gældsforpligtelser		750.325	363.506
Gældsforpligtelser		289.539.296	313.016.253
Passiver		1.618.302.281	1.873.831.382
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	879.919.983	354.893.903	326.001.243	1.560.815.129
Årets resultat	0	-253.208.641	21.156.497	-232.052.144
Egenkapital 31. december 2022	879.919.983	101.685.262	347.157.740	1.328.762.985

Selskabets kapital er DKK 1.915.000.000 (2018: 1.675.000 t.kr., 2017: 800.000 t.kr.) og fordelt på anparter á 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. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Kostpris primo	1.450.833.016	1.247.169.453
Tilgang i årets løb	0	203.663.563
Kostpris ultimo	1.450.833.016	1.450.833.016
Værdireguleringer primo	354.893.903	164.105.361
Årets reguleringer	-214.208.621	215.788.542
Modtaget udbytte	-39.000.000	-25.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	101.685.282	354.893.903
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.552.518.298	1.805.726.919

I forbindelse med erhvervelsen af kapitalandelene i Struenseegården ApS, er der opgjort en koncerngoodwill på kr. 20.860.166.

3. Andre finansielle indtægter

	2022	2021
Renteindtægt, pantebreve	-1.497.389	-616.320
	-1.497.389	-616.320

4. Finansielle omkostninger

	2022	2021
Renteudgift, bank	29.056	26.974
Renter gældsbev	6.218.123	2.535.391
Renteudgift, andre	17.589	692.708
Gebyrer	4.140	1.438
	6.268.908	3.256.511

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Andel af Kapital	Årets Resultat	Egenkapital
PPLUS Erhvervsjendomme K/S	100%	-70.827.557	539.805.223
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	100%	-56.871.706	414.093.743
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	100%	-71.981.609	379.775.846
Struenseegården ApS	100%	-14.527.749	197.983.317
		-214.208.621	1.531.658.129

Noter

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.406.325	65.406.325
	65.406.325	65.406.325

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Diverse lån	-288.788.971	-269.788.971
Skyldige renter	-739.950	-268.333
	-289.528.921	-270.057.304

8. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

9. Nærtstående parter

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

PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS er komplementar for selskabet. Selskabet har i henhold til aftale refunderet en del af komplementarselskabets afholdte driftsomkostninger.

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

	2022	2021
Tilgodehavende, Struenseegården ApS	65.407.325	65.406.325
Renteindtægter, Struenseegården ApS	1.561.495	616.320
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	0	14.318.780
Renter, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	-2.178	262.411
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	0	-10.155.399
Renter, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	-1.062	-159.061
Gæld, P+, Pensionskassen for Akademikere	-288.788.971	-272.037.072
Renter, P+, Pensionskassen for Akademikere	6.231.350	-2.556.012
Gæld, PPLUS Erhvervsjendomme K/S	0	-15.958.650
Renter, PPLUS Erhvervsjendomme K/S	0	-250.615
Gæld, PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS	0	-182.846
Refusion af omkostninger, PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS	0	25.000

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



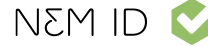
Charlotte Rosenkilde

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:30819538

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-02-27 06:20:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: YXPC3-Z5V0Z-6TNEG-CVG40-O1NYV-XMSSD

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>