



# **PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S**

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København V  
CVR-nr. 37904384

## **Årsrapport for 2021**

5. regnskabsår

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

---

Charlotte Rosenkilde  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
Telefon	32 32 82 82 (administrator)
CVR-nr.	37 90 43 84
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Stiftet	28. juli 2016
<b>Komplementarselskab</b>	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
<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 Allè 36 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 22. februar 2022

**Direktion**

---

Morten Østrup Møller  
Administrerende direktør

**Bestyrelse**

---

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

---

Anders Christian Schelde

---

Mads Janus Stougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 – 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 virksomheden 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 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 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 drifter 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 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30700228

---

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne 34495

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentlige 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 2021 – 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 210.730.363 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 1.873.831.382 og egenkapital på kr. 1.560.815.129.

Selskabet har medio året erhvervet alle ejerandelene i Struensegården ApS.

Årets resultat, som overføres til egenkapitalen, anses for tilfredsstillende og 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	2021 kr.	2020 t.kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-2.417.989	- 117
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-2.417.989</b>	<b>- 117</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	215.788.543	258.096
<b>Driftsresultat</b>		<b>213.370.554</b>	<b>257.979</b>
Finansielle indtægter	2	616.320	2.193
Finansielle omkostninger	3	-3.256.511	- 192
<b>Årets resultat</b>		<b>210.730.363</b>	<b>259.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		19.941.821	299.250
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		190.788.542	- 39.270
<b>Disponeret i alt</b>		<b>210.730.363</b>	<b>259.980</b>



## Balance pr. 31. december

DKK	Note	2021 kr.	2020 t.kr
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>1.805.726.919</u>	<u>1.411.275</u>
Finansielle indtægter		<u><b>1.805.726.919</b></u>	<u><b>1.411.275</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	65.406.325	0
Tilgodehavende renter		<u>616.320</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<u><b>66.022.645</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.081.818</b></u>	<u><b>440</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>68.104.463</b></u>	<u><b>440</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.873.831.382</b></u>	<u><b>1.411.714</b></u>

## Balance pr. 31. december

DKK	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Kapital		879.919.983	914.920
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		354.893.903	164.105
Overført resultat		326.001.243	306.059
<b>Egenkapital</b>		<b>1.560.815.129</b>	<b>1.385.085</b>
Leverandører af vare og tjenesteydelser		95.173	1.444
Skyldige renter		268.333	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	312.652.747	25.186
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>313.016.253</b>	<b>26.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>313.016.253</b>	<b>26.630</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.873.831.382</b>	<b>1.411.714</b>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Kapital</u>	<u>Reserve efter indre værdi metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2020, t.kr.</b>	<b>1.794.473</b>	<b>203.375</b>	<b>6.809</b>	<b>2.004.658</b>
Udbetalt i året til ejer	-879.553			-879.553
Overført, jf. resultatdisponering		-39.270	299.250	259.980
<b>Egenkapital 31. december 2020, t.kr.</b>	<b>914.920</b>	<b>164.105</b>	<b>306.059</b>	<b>1.385.085</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2021, kr.</b>	<b>914.919.983</b>	<b>164.105.361</b>	<b>306.059.422</b>	<b>1.385.084.766</b>
Udbetalt i året til ejer	-35.000.000	0	0	-35.000.000
Overført, jf. resultatdisponering		190.788.542	19.941.821	210.730.363
<b>Egenkapital 31. december 2021, kr.</b>	<b>879.919.983</b>	<b>354.893.903</b>	<b>326.001.243</b>	<b>1.560.815.129</b>

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.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S (herefter "Selskabet") er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg efter klasse C.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

#### 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

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

## **PPLUS Erhvervs Ejendomme Holding K/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

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

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 egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

#### **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.

#### **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.

## Noter

## 1. Andre eksterne omkostninger

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

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	616.320	2.193
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>616.320</b>	<b>2.193</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	- 3.228.100	-190
Andre renteomkostninger	- 28.411	-2
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>- 3.256.411</b>	<b>-192</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	1.247.169.453	1.637.382
Tilgange i årets løb	203.663.563	0
Afgang i årets løb	0	- 390.212
Kostpris ultimo	1.450.833.016	1.247.169
Værdiregulering primo	164.105.361	203.376
Årets værdiregulering	215.788.542	258.096
Tilbageført værdiregulering ved salg	0	- 263.366
Modtaget udbytte	- 25.000.000	- 34.000
Værdiregulering ultimo	354.893.903	164.105
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.805.726.919</b>	<b>1.411.275</b>

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

Selskab	Andel af Kapital	Årets resultat	Egenkapital
PPLUS Erhvervsejendomme K/S	100%	121.469.035	618.632.780
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	100%	38.304.230	487.965.449
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	100%	26.307.607	465.757.455
Struenseegården ApS	100%	55.096.797	212.511.069
		241.177.669	1.365.684.753

## 5. Nærtstående parter

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

PPLUS Erhvervsejendomme 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.

	2021 kr.	2020 t.kr.
Tilgodehavende, Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej 45 P/S	0	0
Renteindtægter, Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej 45 P/S	0	2.193
Tilgodehavende, Struensegården ApS	65.406.325	0
Renteindtægter, Struensegården ApS	616.320	0
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	14.318.780	17.081
Renter, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	262.411	-86
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	- 10.155.399	8.021
Renter, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	- 159.061	-52
Gæld, P+, Pensionskassen for Akademikere	- 272.037.072	0
Renter, P+, Pensionskassen for Akademikere	- 2.556.012	0
Gæld, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	- 15.958.650	0
Renter, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	- 250.615	-52
Gæld, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	- 182.846	-83
Refusion af omkostninger, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	25.000	25

## 6. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- of leasingforpligtelser: Ingen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Charlotte Rosenkilde

### Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:30819538

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-02-28 12:35:43 UTC

NEM ID 

## Søren Kolbye Sørensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-653326070362

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-02-28 13:50:16 UTC

NEM ID 

## Morten Østrup Møller

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-894342037911

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-02-28 14:34:55 UTC

NEM ID 

## Anders Christian Schelde

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-566273179843

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-02-28 14:38:10 UTC

NEM ID 

## Mads Janus Stougaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-454208685470

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-02-28 23:35:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XE00E-4JTP7-VCA03-KPTPG-A44AF-6ETNI

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>