

PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

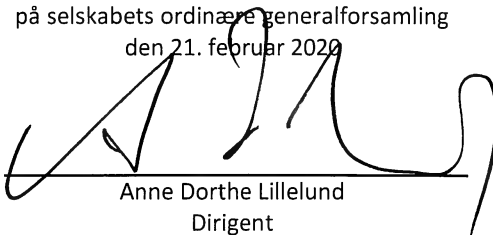
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø

CVR-nr. 37904384

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. 2100 København Ø
Telefon	70 10 00 75 (administrator)
CVR-nr.	37 90 43 84
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Stiftet	28. juli 2016
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. 2100 København Ø
Bestyrelse	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
Direktion	Erik Veedfald, Direktør
Revisor	Ernst & Young 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 2019 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 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 i PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S 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 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 2019 – 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 124.819.516, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 2.026.728.349, og en egenkapital på kr. 2.004.657.940.

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	2019	2018
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-252.179</u>	<u>-102.322</u>
Bruttoresultat		-252.179	-102.322
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>120.713.138</u>	<u>44.449.177</u>
Driftsresultat		120.460.959	44.346.855
Finansielle indtægter	2	4.407.991	2.914.788
Finansielle omkostninger	3	<u>-49.434</u>	<u>-27.210</u>
Årets resultat		<u>124.819.516</u>	<u>47.234.433</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.106.378	2.785.256
Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode		<u>120.713.138</u>	<u>44.449.177</u>
Disponeret i alt		<u>124.819.516</u>	<u>47.234.433</u>

PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2019	2018
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>1.840.757.498</u>	<u>1.498.208.501</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.840.757.498</u>	<u>1.498.208.501</u>
Anlægsaktiver		<u>1.840.757.498</u>	<u>1.498.208.501</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	<u>185.667.785</u>	<u>240.874.012</u>
Tilgodehavende		<u>185.667.785</u>	<u>240.874.012</u>
Likvide beholdninger		<u>303.066</u>	<u>755.911</u>
Omsætningsaktiver		<u>185.970.851</u>	<u>241.629.923</u>
Aktiver i alt		<u>2.026.728.349</u>	<u>1.739.838.424</u>

PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2019	2018
Passiver			
Kapital		1.794.473.000	1.654.473.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdismetode		203.375.681	82.662.543
Overført resultat		6.809.259	2.702.881
Egenkapital	6	2.004.657.940	1.739.838.424
Leverandører af vare og tjenesteydelser		18.554	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	22.051.855	0
Kortfristede gældsforpligtelser		22.070.409	0
Gældsforpligtelser		22.070.409	0
Passiver i alt		2.026.728.349	1.739.838.424
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser	8		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

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.

	2019	2018
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.407.991	59.224
Finansielle indtægter	4.407.991	59.224

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	20.548	0
Andre renteomkostninger	28.886	27.210
Finansielle omkostninger i alt	49.434	27.210

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	1.415.545.958	567.072.958
Tilgange i årets løb	221.835.859	848.473.000
Kostpris ultimo	1.637.381.817	1.415.545.958
Værdiregulering primo	82.662.543	38.213.366
Årets værdiregulering	120.713.138	44.449.177
Værdiregulering ultimo	203.375.681	82.662.543
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.840.757.498	1.498.208.501

Selskab	Andel af kapital	Årets resultat	Egenkapital
PPLUS Erhvervsejendomme K/S	100%	17.455.675	485.077.441
Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej 45 P/S	100%	67.679.225	472.839.964
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	100%	22.166.188	453.976.606
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	100%	13.412.050	428.863.487
		<u>120.713.138</u>	<u>1.840.757.498</u>

Noter

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	2019	2018
Tilgodehavende, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	0	5.586.122
Tilgodehavende, Gl. Køge Landevej 45 P/S	185.667.785	235.287.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	185.667.785	240.874.012

6. Egenkapital	Kapital	Reserve efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	607.000.000	38.213.366	-82.375	645.130.991
Kapitalindskud i året	1.047.473.000			1.047.473.000
Overført, jf. resultatdisponering		44.449.177	2.785.256	47.234.433
Egenkapital 1. januar 2019	1.654.473.000	82.662.543	2.702.881	1.739.838.424
Indskud i året af ejer	250.000.000			250.000.000
Udbetalt i året til ejer	-110.000.000			-110.000.000
Overført, jf. resultatdisponering		120.713.138	4.106.378	124.819.516
Egenkapital 31. december 2019	1.794.473.000	203.375.681	6.809.259	2.004.657.940

Selskabets kapital er DKK 1.915.000.000 (2018: 1.675.000 t.kr.) og fordelt på anparter á nominelt DKK 1 og multipla heraf.

Ikke indbetalt stamkapital pr. 31. december 2019 udgør 120.527 t.kr. (2018: 20.527 t.kr.).

PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

Noter

7. Nærtstående parter

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

PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS er komplementar for Selskabet og 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 procent point p.a.

	2019	2018
Tilgodehavende, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	0	5.586.122
Renteindtægter, PPLUS Erhvervsejendomme K/S	34.604	167.898
Tilgodehavende, Ejendomsselskabet Gl. Køge Lande 45 P/S	185.667.785	235.287.890
Renteindtægter, Ejendomsselskabet Gl. Køge Lande 45 P/S	4.367.495	2.746.890
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	14.008.148	0
Renteomkostninger, Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	20.548	0
Gæld, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	7.981.709	0
Renteindtægter, Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	5.892	0
Gæld, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	61.999	0
Refusion af omkostninger, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	48.642	44.779

8. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen