



PPLUS Erhvervsejendomme K/S

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

CVR-nr. 37904996

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 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

Kåre Hahn Michelsen, Formand

Nina Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PPLUS Erhvervsjendomme K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsjendomme 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 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 K/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PPLUS Erhvervsejendomme K/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Telefon	32 32 82 82 (administrator)
CVR-nr.	37904996
Stiftelsesdato	2. august 2016
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
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 væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervsvirksomhed med fast ejendom herunder at erhverve, eje og udvikle fast ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme udgør cirka 95% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -70.827.557, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 548.278.335, og en egenkapital på kr. 539.805.223.

Det foreslås at udbetale udbytte på kr. 20.000.000.

Årets resultat 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 K/S (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 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme og øvrige indtægter i forbindelse hermed.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af Selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder nettoværdireguleringer af investeringsaktiver.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en discounted cash flow værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i budgetperioden samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastkrav, der ligger til grund for terminalværdien og tilbagediskonteringsrenten er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Deposita

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 Erhvervsjendomme K/S

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		18.853.265	22.868.382
Andre eksterne omkostninger	1	-2.770.819	-2.827.606
Bruttoresultat		16.082.446	20.040.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-86.733.975	101.287.440
Driftsresultat		-70.651.529	121.328.216
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	250.615
Andre finansielle omkostninger	3	-176.028	-109.796
Resultat før skat		-70.827.557	121.469.035
Årets resultat		-70.827.557	121.469.035
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	8.000.000
Overført resultat		-90.827.557	113.469.035
Resultatdisponering		-70.827.557	121.469.035

PPLUS Erhvervsjendomme K/S

Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	506.700.000	593.400.000
Anlægsaktiver		506.700.000	593.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	0	15.958.650
Andre tilgodehavender		11.457	10.441
Tilgodehavender		11.457	15.969.091
Likvide beholdninger		41.566.878	17.489.129
Omsætningsaktiver		41.578.335	33.458.220
Aktiver		548.278.335	626.858.220

PPLUS Erhvervsjendomme K/S

Balance

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		428.900.000	428.900.000
Overført resultat		90.905.223	181.732.780
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	8.000.000
Egenkapital		539.805.223	618.632.780
Deposita	5	4.602.469	4.489.284
Langfristede gældsforpligtelser		4.602.469	4.489.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	232.619
Anden gæld		3.870.643	3.503.537
Kortfristede gældsforpligtelser		3.870.643	3.736.156
Gældsforpligtelser		8.473.112	8.225.440
Passiver		548.278.335	626.858.220
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	428.900.000	181.732.780	8.000.000	618.632.780
Betalt udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	-90.827.557	20.000.000	-70.827.557
Egenkapital 31. december 2022	428.900.000	90.905.223	20.000.000	539.805.223

Selskabets kapital er DKK 440.000.000 (2019: 440.000 t.kr, 2018: 200.000 t.kr., 2017: 200.000 t.kr.) og fordelt på anparter à nominelt DKK 1 og multipla heraf.

Ikke indbetalt stamkapital pr. 31. december 2022 udgør 11.100 t.kr. (2020, 2019, 2018 og 2017:11.100 t.kr.)

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

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

2. Investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris primo	449.361.948	449.049.387
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	33.975	312.561
Kostpris ultimo	449.395.923	449.361.948
Dagsværdireguleringer primo	144.038.052	42.750.613
Årets reguleringer	-86.733.975	101.287.439
Dagsværdireguleringer ultimo	57.304.077	144.038.052
Regnskabsmæssig værdi ultimo	506.700.000	593.400.000
Afkastkrav i procent	4,15-4,40	3,75-3,90

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, hvori der tages højde for særlige krav til vedligeholdelsesomkostningerne i perioden. Den estimerede markedsleje lægges til grund for den fremtidige lejeindtægt i stedet for den nuværende leje, når uopsigeligheden eller opsigelsesvarslet i de gældende lejekontrakter udløber. Herudover medregnes en tomgangsperiode samt istandsættelse og genudlejningsomkostninger på lejemål med enten kendte eller forventede opsigelser.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendommen efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid, som herefter tilbagediskonteres med afkastkravet tillagt 1,5% inflation. En ændring af diskonteringsfaktoren med +/-0,25% point vil reducere/øge den samlede dagsværdi med t.kr. -32.200/+36.200. Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

3. Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
Renteindtægt, andet	0	250.615
Renteudgift, bank	-143.878	-106.216
Andre finansielle omkostninger	-32.150	-3.580
	-176.028	140.819

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

	2022	2021
Tilgodehavende, PPLUS Erhvervsjendomme Holding K/S	0	15.958.650
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	0	15.958.650

PPLUS Erhvervsejendomme K/S

Noter

5. Deposita

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	0	0	4.602.469
	0	0	4.602.469

6. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

7. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S, der ejes 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.

Selskabet har indfriet gælden til moderselskabet PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S. Gælden har været forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procentpoint p.a.

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Rente, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	0	251
Refusion af omkostninger, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	25	25

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.”

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: 2.40F-0N7E7-6NT42-HPHY5-IEZA4-J8QP2

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>