

# PPLUS Erhvervsejendomme K/S

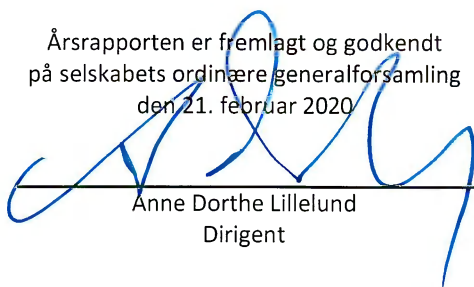
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.  
2100 København Ø

CVR-nr. 37904996

## 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

<b>Virksomheden</b>	PPLUS Erhvervsejendomme K/S c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. 2100 København Ø
<b>Telefon</b>	70 10 00 75 (administrator)
<b>CVR-nr.</b>	37 90 49 96
<b>Regnskabsår</b>	1. januar – 31. december
<b>Stiftet</b>	2. august 2016
<b>Komplementarselskab</b>	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1. 2100 København Ø
<b>Bestyrelse</b>	Søren Kolbye Sørensen, Formand Mikkel Svenstrup Mads Janus Stougaard
<b>Direktion</b>	Erik Veedfald, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 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 Erhvervsejendomme 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 Erhvervsjendomme K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsjendomme 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.

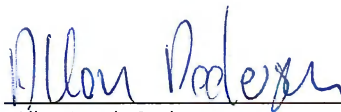
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 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 at drive erhvervsvirksomhed med fast ejendom herunder at erhverve, eje og udvikle fast ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i april 2019 erhvervet ejendommen Frederikskaj 8, 2450 København SV. Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 17.455.675, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 492.560.890, og en egenkapital på kr. 485.077.441.

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme udgør cirka 99% 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 investerings ejendommen pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investerings ejendommen i den nuværende markedssituation.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

PPLUS Erhvervsejendomme K/S

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

DKK	Note	2019	2018
Lejeindtægter		21.322.043	11.305.352
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-2.578.102</u>	<u>-2.772.257</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.743.941</b>	<b>8.533.095</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>-1.171.576</u>	<u>7.534.355</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.572.365</b>	<b>16.067.450</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-116.690</u>	<u>-208.948</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.455.675</u></b>	<b><u>15.858.502</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>17.455.675</u>	<u>15.858.502</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>17.455.675</u></b>	<b><u>15.858.502</u></b>



PPLUS Erhvervsejendomme K/S

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	3	<u>488.100.000</u>	<u>245.562.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>488.100.000</u></b>	<b><u>245.562.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>488.100.000</u></b>	<b><u>245.562.000</u></b>
Andre tilgodehavender		49.327	181.665
Periodeafgrænsningsposter		0	1.914.083
<b>Tilgodehavende</b>		<b><u>49.327</u></b>	<b><u>2.095.748</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.411.563</u></b>	<b><u>7.186.863</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>4.460.890</u></b>	<b><u>9.282.611</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>492.560.890</u></b>	<b><u>254.844.611</u></b>

PPLUS Erhvervsjendomme K/S

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
Kapital		428.900.000	188.900.000
Overført resultat		56.177.441	55.674.762
<b>Egenkapital</b>	4	<b>485.077.441</b>	<b>244.574.762</b>
Deposita	5	4.390.293	2.022.521
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b>4.390.293</b>	<b>2.022.521</b>
Leverandører af vare og tjenesteydelser		213.034	2.002.658
Anden gæld		2.880.122	658.548
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0	5.586.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.093.156</b>	<b>8.247.328</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.483.449</b>	<b>10.269.849</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>492.560.890</b>	<b>254.844.611</b>
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser	7		

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomselskabet PPLUS Erhvervsejendomme 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.

### 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.

### Værdiregulering 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

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

### 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.

### Egenkapital

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

### 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
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	34.604	167.898
Andre finansielle omkostninger	<u>82.286</u>	<u>41.050</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>116.890</u></b>	<b><u>208.948</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	204.565.734	204.838.089
Tilgange i årets løb	243.709.576	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-272.355</u>
Kostpris ultimo	<u>448.275.310</u>	<u>204.565.734</u>
Værdiregulering primo	40.996.266	33.461.911
Årets værdiregulering	<u>-1.171.576</u>	<u>7.534.355</u>
Værdiregulering ultimo	<u>39.824.690</u>	<u>40.996.266</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>488.100.000</u></b>	<b><u>245.562.000</u></b>
Afkastkrav i procent	4,0 - 4,5	4,5

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. -15.012/+16.058. Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

## Noter

### 4. Egenkapital

	<u>Kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	188.900.000	39.816.260	228.716.260
Overført, jf. resultatdisponering		15.858.502	15.858.502
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>188.900.000</b>	<b>55.674.762</b>	<b>244.574.762</b>
Indskud i året	240.000.000		240.000.000
Udbetalt i året		-16.952.996	-16.952.996
Overført, jf. resultatdisponering		17.455.675	17.455.675
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>428.900.000</b>	<b>56.177.441</b>	<b>485.077.441</b>

Selskabets kapital er DKK 440.000.000 (2018: 200.000 t.kr.) og fordelt på anparter á nominelt DKK 1 og multipla heraf. Ikke indbetalt stamkapital pr. 31. december 2019 udgør 11.100 t.kr. (2018: 11.100 t.kr.).

### 5. Deposita

	<u>Forfald indenfor et år</u>	<u>Forfald mellem et og fem år</u>	<u>Forfald efter fem år</u>
Deposita	0	2.050.818	2.339.475

### 6. 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 og 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 procent point p.a.

## PPLUS Erhvervsejendomme K/S

### Noter

#### 6. Nærtstående parter, fortsat

	2019	2018
Gæld, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	<u>0</u>	<u>5.586.122</u>
Rente, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	<u>34.604</u>	<u>167.898</u>
Refusion af omkostninger, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	<u>48.642</u>	<u>46.165</u>

#### 7. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen