



Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S

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

CVR-nr. 38486241

Årsrapport for 2023

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20.02.24

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 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.02.24

Direktion

Morten Østrup Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Kåre Hahn Michelsen

Nina Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23, samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 20.02.24

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	38486241
Stiftelsesdato	08.03.17
Regnskabsår	01.01.23 - 31.12.23
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsjendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Bestyrelse	Kåre Hahn Michelsen 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 formål er 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

Investeringsejendomme 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 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på kr. 23.507.432, og selskabets balance pr. 31.12.23 udviser en balancesum på kr. 460.775.515, og en egenkapital på kr. 437.601.175.

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 Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S (herefter selskabet) for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Indestående på koncerninterne cashpool-konti er reklassificeret fra "Likvide beholdninger" til "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder". For 2022 udgør beløbet 24.202.779 kr. Ændringen har ingen betydning for årets resultat, egenkapital eller balancesum. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2023 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

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 indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsjendomme 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 investeringsjendomme".

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 forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Deposita

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, 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.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		25.484.501	18.595.507
Andre eksterne omkostninger	1	-2.892.025	-2.381.954
Bruttoresultat		22.592.476	16.213.553
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-200.000	-73.000.000
Driftsresultat		22.392.476	-56.786.447
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3	0	2.178
Andre finansielle indtægter		1.121.095	0
Andre finansielle omkostninger	4	-6.139	-87.437
Resultat før skat		23.507.432	-56.871.706
Årets resultat		23.507.432	-56.871.706
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	10.000.000
Overført resultat		3.507.432	-66.871.706
Resultatdisponering		23.507.432	-56.871.706

Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	403.600.000	403.800.000
Anlægsaktiver		403.600.000	403.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	57.127.020	24.202.779
Andre tilgodehavender		48.495	0
Tilgodehavender		57.175.515	24.202.779
Omsætningsaktiver		57.175.515	24.202.779
Aktiver		460.775.515	428.002.779

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		416.601.175	403.093.743
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	10.000.000
Egenkapital		437.601.175	414.093.743
Deposita		12.865.962	12.371.117
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		2.285.714	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	15.151.676	12.371.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.227	15.000
Anden gæld		7.891.437	1.522.919
Kortfristede gældsforpligtelser		8.022.664	1.537.919
Gældsforpligtelser		23.174.340	13.909.036
Passiver		460.775.515	428.002.779
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S

Egenkapitalopgørelsen

	Selskabs kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01.01.23	1.000.000	413.093.743	0	414.093.743
Årets resultat	0	3.507.432	20.000.000	23.507.432
Egenkapital 31.12.23	1.000.000	416.601.175	20.000.000	437.601.175

Selskabets kapital er DKK 1.000.000 og fordelt på anparter à nominelt DKK 1 og multipla heraf.

Stiftelse af selskabet den 18. marts 2017 500.000

Kapitalforhøjelse 24. marts 2017 500.000

Selskabskapital 31. december 2022 1.000.000

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

	2023	2022
Diverse vedligeholdelse	12.916	0
Administrationsomkostninger	593.395	2.381.954
Planlagt vedligeholdelse, Vestas Energipulje	2.285.714	0
	2.892.025	2.381.954

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendom	Århus
Type af ejendom	Erhvervsjendom beliggende i Nordjylland.
	Lejemålet er udlejet på en lejekontrakt med en uopsigelig lejeperiode på 15 år.
	Den nuværende lejekontrakt har en resterende uopsigelig periode på 9 år.

	2023	2022
Kostpris primo	443.699.635	443.699.635
Kostpris ultimo	443.699.635	443.699.635
Opskrivninger primo	-39.899.635	33.100.365
Årets reguleringer	-200.000	-73.000.000
Opskrivninger ultimo	-40.099.635	-39.899.635
Regnskabsmæssig værdi ultimo	403.600.000	403.800.000

Værdiansættelsesmetode: DCF-model*

Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen

Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	4%	3,9%
Vækst i terminalperioden	-	-
Tomgang	0%	0%
Forrentningskrav	5,94%	5,50%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	876 kr.	842 kr.

3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Renteindtægt, andet	0	2.178
	0	2.178

4. Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	6.139	87.437
	6.139	87.437

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende på cashpool-konti	57.127.020	24.202.779
	57.127.020	24.202.779

Noter

6. Deposita

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	0	0	12.865.962
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			2.285.714
	0	0	15.151.676

7. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

8. 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.

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

	2023	2022
Rente, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	0	2.178
Refusion af omkostninger, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	0	25.000
Skyldig Provision, PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS	25.000	0

PENNEO

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

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

Mads Janus Stougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 18b93523-3d2d-40c2-adaf-2abfd4a7c74

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-21 13:02:19 UTC



Charlotte Rosenkilde

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: 7ef6df8a-7b34-418b-bf0e-043074c6aac6

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-02-21 13:54:06 UTC



Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e35266b3-b704-4548-827f-4a656133bcd0

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-21 14:19:08 UTC



Kåre Hahn Michelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 53455f1f-d9e9-4510-9d4d-fb0dcccde86b

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-21 16:05:32 UTC



Morten Østrup Møller

Adm. direktør

Serienummer: 5adca1a8-f73e-4507-a40a-883e9755d380

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-23 11:52:01 UTC



Allan Lunde Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

Serienummer: f216a989-54c4-4e66-bd07-5caa3c395355

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-23 13:45:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: E77U0-JVP2P-BWM4F-SNJFX-TTOTO-KHW5L

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/validator**