



Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S

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

CVR-nr. 38486306

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 44 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder 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 44 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedeager 44 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 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

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 44 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
Telefon	32 32 82 82 (administrator)
CVR-nr.	38486306
Stiftelsesdato	08.03.17
Regnskabsår	01.01.23 - 31.12.23
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsejendomme 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. 70.032.388, og selskabets balance pr. 31.12.23 udviser en balancesum på kr. 471.262.887, og en egenkapital på kr. 449.808.234.

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 44 P/S (herefter "Selskabet") 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 26.957.744 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 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		27.730.779	20.222.249
Andre eksterne omkostninger		-6.442.302	-5.349.582
Bruttoresultat		21.288.477	14.872.667
Personaleomkostninger	1	501.348	-500.794
Afskrivninger på driftsmidler	2	-141.702	-126.133
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	47.431.230	-86.100.000
Driftsresultat		69.079.353	-71.854.260
Andre finansielle indtægter		960.393	0
Finansielle poster	4	-7.358	-127.349
Resultat før skat		70.032.388	-71.981.609
Årets resultat		70.032.388	-71.981.609
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		20.000.000	9.000.000
Overført resultat		50.032.388	-80.981.609
Resultatdisponering		70.032.388	-71.981.609

Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Driftsmidler	2	641.652	509.354
Investeringsjendomme	3	423.600.000	369.700.000
Anlægsaktiver		424.241.652	370.209.354
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	47.000.658	26.957.744
Andre tilgodehavender		20.577	1.313.835
Tilgodehavender		47.021.235	28.271.579
Omsætningsaktiver		47.021.235	28.271.579
Aktiver		471.262.887	398.480.933

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		428.808.234	369.775.846
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	9.000.000
Egenkapital		449.808.234	379.775.846
Deposita		12.466.713	14.436.510
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.466.713	14.436.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		503.254	0
Anden gæld		4.839.495	4.017.577
Periodeafgrænsningsposter		220.995	251.000
Forudbetalt husleje		3.424.196	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.987.940	4.268.577
Gældsforpligtelser		21.454.653	18.705.087
Passiver		471.262.887	398.480.933
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01.01.23	1.000.000	378.775.846	0	379.775.846
Årets resultat		50.032.388	20.000.000	70.032.388
Egenkapital 31.12.23	1.000.000	428.808.234	20.000.000	449.808.234

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 2021	1.000.000

Noter

1. Lønninger

	2023	2022
Lønninger	550.839	498.522
Pensioner	2.272	2.272
Personaleomkostninger overført til aktiver	-1.054.459	0
	-501.348	500.794
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Driftsmidler

	2023	2022
Kostpris primo	635.487	282.117
Tilgang i årets løb	274.000	353.370
Kostpris ultimo	909.487	635.487
Af- og nedskrivninger primo	-126.133	-4.524
Årets afskrivninger	-141.702	-121.609
Værdiregulering ultimo	-267.835	-126.133
Regnskabsmæssig værdi ultimo	641.652	509.354

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendom: Århus
 Type af ejendom: Erhvervs ejendom beliggende i Nordjylland.
 Erhvervslejemål er udlejede på lejekontrakter med uopsigelig lejeperiode mellem 1-6 år. De nuværende lejekontrakter har en uopsigelig periode på mellem 1-5 år.

	2023	2022
Kostpris primo	318.955.975	316.005.889
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	101.331.230	2.950.086
Kostpris ultimo	420.287.205	318.955.975
Dagsværdireguleringer primo	50.744.025	136.844.025
Årets reguleringer	-47.431.230	-86.100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	3.312.795	50.744.025
Regnskabsmæssig værdi ultimo	423.600.000	369.700.000

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	3 %	23 %
Forrentningskrav	6,50 %	6,40 %
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.196 kr.	1.098 kr.

Noter

4. Finansielle poster

	2023	2022
Renteindtægt, bank	960.393	0
Renteindtægt, andet	0	1.281
Renteudgift, bank	0	-122.849
Mora/strafrenter A-skat, kreditorer mv.	-102	0
Gebyrer Nets og pengeinstitutter	-7.256	-5.781
	953.035	-127.349

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende på cashpool-konti	47.000.658	26.957.744
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	47.000.658	26.957.744

6. Deposita

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	0	0	12.466.713
	0	0	12.466.713

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
Renter, PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	0	1.061
Refusion 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-2abfbd4a7c74

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: 65ZJV-UGNPY-111HF-QKF70-M5WFO-3OPP3

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**