

Struenseegården ApS

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 39375001

Årsrapport for 2021

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. februar 2022

Inge Leth
Dirigent

Struenseegården ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Struenseegården ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Struenseegården ApS c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	39375001
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Kåre Hahn Michelsen Anders Christian Schelde Mads Janus Stougaard
Direktion	Morten Østrup Møller, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Struenseegården ApS

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Struenseegården ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. februar 2022

Direktion

Morten Østrup Møller
Direktør

Bestyrelse

Kåre Hahn Michelsen
Formand

Anders Christian Schelde

Mads Janus Stougaard

Struenseegården ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Struenseegården ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Struenseegården ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 blandt andet 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.

Frederiksberg, den 22. februar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Struenseegården ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 55.096.797, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 331.861.370, og en egenkapital på kr. 212.511.069.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 97 % 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 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Struenseegården ApS

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		10.804.898	10.180.712
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-5.122.643</u>	<u>-4.477.493</u>
Bruttoresultat		<u>5.682.255</u>	<u>5.703.219</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>58.244.029</u>	<u>127.878.140</u>
Driftsresultat		<u>63.926.284</u>	<u>133.581.359</u>
Finansielle indtægter	3	225.475	514.651
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.865.666</u>	<u>-2.317.937</u>
Resultat før skat		<u>62.286.093</u>	<u>131.778.073</u>
Skat af årets resultat	5	<u>-7.189.296</u>	<u>-28.991.182</u>
Årets resultat		<u>55.096.797</u>	<u>102.786.891</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>55.096.797</u>	<u>102.786.891</u>
Resultatdisponering		<u>55.096.797</u>	<u>102.786.891</u>

Struenseegården ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	320.500.000	262.200.000
Materielle anlægsaktiver		320.500.000	262.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	0	38.950.256
Finansielle anlægsaktiver		0	38.950.256
Anlægsaktiver		320.500.000	301.150.256
Andre tilgodehavender		321.558	745.294
Tilgodehavender		321.558	745.294
Likvide beholdninger		11.039.812	6.732.621
Omsætningsaktiver		11.361.370	7.477.915
Aktiver		331.861.370	308.628.171

Struenseegården ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	38.075.432
Overført resultat		212.461.069	119.288.837
Udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		212.511.069	160.414.269
Hensættelser til udskudt skat	5	41.815.976	34.626.680
Hensatte forpligtelser		41.815.976	34.626.680
Gæld til kreditinstitutter		0	104.259.198
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	71.385.587	0
Langfristede gældsforpligtelser		71.385.587	104.259.198
Selskabsskat	5	0	366.058
Anden gæld		1.249.815	2.137.454
Deposita		4.898.923	6.824.512
Kortfristede gældsforpligtelser		6.148.738	9.328.024
Gældsforpligtelser		77.534.325	113.587.222
Passiver		331.861.370	308.628.171
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

Struenseegården ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Struenseegården ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning,

Struenseegården ApS

Anvendt regnskabspraksis

genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller reguleret udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. juli 2021 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige. Den afsatte udskudte skat i balancen er fra perioden før 1. juli 2021, da selskabet var skattepligtig.

Struenseegården ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	38.075.432	119.288.837	3.000.000	160.414.269
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	0	55.096.797		55.096.797
Overført fra overkurs ved emission	0	-38.075.432	38.075.432	0	0
Egenkapital 31. december 2021	50.000	0	212.461.066	0	212.511.066

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nomielt DKK 1.000

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter**1. Andre eksterne omkostninger**

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Investeringsejendomme

	2021	2020
Kostpris primo	111.306.749	111.306.749
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	55.971	0
Kostpris ultimo	111.362.720	111.306.749
Dagsværdireguleringer primo	150.893.251	23.015.111
Årets reguleringer	58.244.029	127.878.140
Dagsværdireguleringer ultimo	209.137.280	150.893.251
Regnskabsmæssig værdi ultimo	320.500.000	262.200.000

Selskabet ejer en ejendom beliggende i København N. Ejendommen omfatter 1 beboelseslejemål og 47 erhvervslejemål.

Selskabets ejendom er 99 % udlejet pr. 31. december 2021.

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, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 20.031 t.kr.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,75 % ultimo 2021. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2021 kr. 26.133 pr. kvm.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

3. Andre finansielle indtægter

	2021	2020
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	194.428	507.512
Andre renteindtægter	31.047	7.139
	225.475	514.651

Noter**4. Finansielle omkostninger**

	2021	2020
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-644.393	0
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	-1.171.020	-2.273.385
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-50.253	-44.063
Øvrige renteomkostninger	0	-489
	<u>-1.865.666</u>	<u>-2.317.937</u>

5. Selskabsskat

Skat af årets resultat	0	366.058
Regulering af udskudt skat	7.189.296	28.625.124
	<u>7.189.296</u>	<u>28.991.182</u>

Der er ikke afsat skat eller reguleret udskudt skat efter at selskabet pr. 1. juli 2021 blev omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

6. Nærtstående parter

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-5.987.122	0
PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S, gæld	-65.398.465	0
Struenseegården Holding, tilgodehavende	0	38.950.256
	<u>-71.385.587</u>	<u>38.950.256</u>

Renter på ovennævnte gæld/tilgodehavender:

P+, Pensionskassen for Akademikere	-28.073	0
PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S	-616.320	0
Struenseegården Holding	0	507.512
	<u>-644.393</u>	<u>507.512</u>

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S, c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Mehdalsgade 5, 1613 København V, som er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat yderligere udskudt skat som følge af, at selskabet er pr. 1. juli 2021 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en yderligere skatteforpligtelse på 4.194 t.kr i forhold til den i balancen indregnede udskudte skat. Den afsatte udskudte skat i balancen er fra perioden før 1. juli 2021, da selskabet var skattepligtig.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen