

PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

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

CVR-nr. 37904384

Årsrapport for 2025

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20-03-2026

Anna Pretzmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for PPLUS Erhvervsejendomme Holding 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20-03-2026

Direktion

Camilla Schelle Olkjær
Direktør

Bestyrelse

Jasper Riis
Formand

Mads Janus Stougaard

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S for regnskabsåret 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31-12-2025. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret - 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". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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 brugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 anvendte 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.

- * Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 20-03-2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PPLUS Erhvervsejendomme Holding K/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Telefon	32 32 82 82 (administrator)
CVR-nr.	37904384
Stiftelsesdato	28-07-2016
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Komplementarselskab	PPLUS Erhvervsejendomme Komplementar ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Bestyrelse	Jasper Riis Mads Janus Stougaard Nina Simone Valeska Grunow-Jensen
Direktion	Camilla Schelle Olkjær , Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 58.142.686, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 1.701.981.245, og en egenkapital på kr. 1.408.194.159.

Årets resultat, som overføres til egenkapitalen, 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 Erhvervsejendomme Holding K/S (herefter "Selskabet") er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jf. Årsregnskabslovens §110, da selskabet indgå i koncernen for P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af erhvervede kapitalandele. Tidligere blev en del af kapitalandelene klassificeret og nedskrevet efter principper svarende til goodwill, men fremover måles de efter de almindelige regler for kapitalandele. Ændringen er foretaget, fordi ledelsen vurderer, at den giver et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling end den hidtidige praksis baseret på aktivets anvendelse.

Den beløbsmæssige indvirkning af ændringen på selskabets aktiver, resultat og egenkapital udgør 6.258.049 kr. Som følge af ændringen er tidligere foretagne afskrivninger på goodwill tilbageført, og effekten er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der indregnes ikke skat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos ejerne og afhænger af deres forhold.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevæelser i dattervirksomhederne.

I forbindelse med erhvervelsen af kapitalandele i datterselskabet Struenseegården ApS, er der opnået et nedslag i købesummen (købsrabat). Købsrabatten er opgjort efter anerkendt markedspraksis, svarende til 50% af forpligtelserne til udskudt skat i Struenseegården ApS.

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabets indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men som et tilgodehavende. Der er foretaget modregning af tilgodehavende i gæld, som samlet set indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aftalen med Danske Bank er P+, Pensionskassen for Akademikere.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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	2025 kr.	2024 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-521.802	-388.914
Bruttoresultat		-521.802	-388.914
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		0	-6.258.049
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	67.528.790	68.768.228
Driftsresultat		67.006.988	62.121.265
Andre finansielle indtægter	3	4.023.057	4.397.365
Finansielle omkostninger	4	-12.887.359	-17.069.937
Resultat før skat		58.142.686	49.448.693
Årets resultat		58.142.686	49.448.693
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	90.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		67.528.795	68.768.228
Overført resultat		-9.386.109	-109.319.535
Resultatdisponering		58.142.686	49.448.693

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 5	1.610.864.492	1.657.077.653
Finansielle anlægsaktiver		1.610.864.492	1.657.077.653
Anlægsaktiver i alt		1.610.864.492	1.657.077.653
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		91.044.789	91.473.164
Andre tilgodehavender		71.964	0
Tilgodehavender		91.116.753	91.473.164
Omsætningsaktiver i alt		91.116.753	91.473.164
Aktiver i alt		1.701.981.245	1.748.550.817

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		879.919.983	879.919.983
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		330.031.460	262.502.665
Overført resultat		198.242.716	226.370.775
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	90.000.000
Egenkapital i alt		1.408.194.159	1.458.793.423
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0	288.788.971
Langfristede gældsforpligtelser		0	288.788.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	11.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		293.704.586	591.864
Anden gæld		75.000	365.039
Kortfristede gældsforpligtelser		293.787.086	968.423
Gældsforpligtelser i alt		293.787.086	289.757.394
Passiver i alt		1.701.981.245	1.748.550.817
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 01-01-2025	879.919.983	262.502.665	226.370.775	90.000.000	1.458.793.423
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	0	6.258.050	0	6.258.050
Betalt udbytte	0	0	0	-90.000.000	-90.000.000
Årets resultat	0	67.528.795	-9.386.109	0	58.142.686
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-25.000.000	0	-25.000.000
Egenkapital 31-12-2025	879.919.983	330.031.460	198.242.716	0	1.408.194.159

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

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

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2025	2024
Kostpris primo	1.450.833.016	1.450.833.016
Overførsler i året til andre poster	35.000.000	0
Kostpris ultimo	1.485.833.016	1.450.833.016
Af- og nedskrivninger primo	-6.258.049	0
Årets afskrivninger	0	-6.258.049
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	6.258.049	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-6.258.049
Værdireguleringer primo	212.502.686	193.734.458
Årets reguleringer	67.528.790	68.768.228
Modtaget udbytte	-155.000.000	-50.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	125.031.476	212.502.686
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.610.864.492	1.657.077.653

3. Andre finansielle indtægter

	2025	2024
Renteindtægt, bank	183.939	214.998
Renteindtægt, gældsbev.	3.839.118	4.182.367
	4.023.057	4.397.365

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	12.884.761	17.065.470
Gebyr betalingservice og pengeinstitut	2.598	4.467
	12.887.359	17.069.937

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Andel af Kapital	Årets Resultat	Egenkapital
PPLUS Erhvervsejendomme K/S	100 %	2.350.562	500.305.553
Ejendomsselskabet Hedeager 42 P/S	100 %	35.034.102	426.641.812
Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S	100 %	52.350.253	472.856.881
Struenseegården ApS	100 %	<u>-22.206.125</u>	<u>190.200.080</u>
		67.528.792	1.590.004.326

Købsrabat opnået i forbindelse med
erhvervelsen af kapitalandele i
Struenseegården ApS, der er indregnet under
kapitalandele i tilknyttede virksomheder

20.860.166

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt

1.610.864.492

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabets konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavende cash pool hos tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31.december 2025 et indestående på 30.637.000 kr.

7. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

8. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for akademikere, CVR-nr. 19676889.