
KLP Ørestad 5H A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 53 61 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/2 2016

Søren Risager-Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KLP Ørestad 5H A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2016

Direktion

Søren Risager-Hansen

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 5H A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 11. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Janni F. Guldager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KLP Ørestad 5H A/S
Edvard Thomsens Vej 10
2300 København S

Telefon: 70262661
E-mail: kbh@klp.no
Hjemmeside: www.klpejendomme.dk

CVR-nr.: 26 53 61 03
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. marts 2002
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz, formand
Stig Fermi-Erichsen
Marianne Fabricius

Direktion

Søren Risager-Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner
Nørregade 36
1165 København K

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Markedsoverblik

Selskabets aktivitet i 2015 har bestået i udlejning af selskabets kontorejendom i Ørestad.

I 2015 er realiseret et resultat før skat på DKK 69,7 mio., hvilket anses for fuldt tilfredsstillende i det aktuelle marked. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 39,4 mio. og en ikke realiseret kursgevinst på DKK 15,2 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner. Efter regnskabsårets udløb har der været ikke realiseret kurstab på koncernlånet.

Ejendommen er værdi vurderet af ekstern mægler, men indgår i balancen til intern beregnet værdi.

Selskabet anser finansieringen på både kort og lang sigt for at være tilstrækkelig og sikret.

Årets resultat efter skat på DKK 54,8 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 380,4 mio. svarende til en soliditetsgrad på 51,1 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		38.050.125	36.641.488
Andre driftsindtægter		127.879	112.188
Driftsomkostninger ejendom		-1.463.383	-1.688.389
Andre eksterne omkostninger		-1.959.903	-3.130.357
Bruttoresultat før værdireguleringer		34.754.718	31.934.930
Værdireguleringer af investeringsaktiver		39.403.008	28.702.804
Bruttoresultat efter værdireguleringer		74.157.726	60.637.734
Resultat før finansielle poster		74.157.726	60.637.734
Finansielle indtægter	2	16.211.522	21.661.353
Finansielle omkostninger	3	-20.660.189	-21.871.824
Resultat før skat		69.709.059	60.427.263
Skat af årets resultat	4	-14.939.402	-13.547.402
Årets resultat		54.769.657	46.879.861

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		54.769.657	46.879.861
		54.769.657	46.879.861

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	718.229.873	678.477.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	4.764.128	4.618.769
Materielle anlægsaktiver		722.994.001	683.096.001
Andre tilgodehavender		767.329	1.332.395
Finansielle anlægsaktiver		767.329	1.332.395
Anlægsaktiver		723.761.330	684.428.396
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		896.337	875.491
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.537.559	23.976.463
Andre tilgodehavender		1.301.117	902.570
Periodeafgrænsningsposter		403.248	263.021
Tilgodehavender		15.138.261	26.017.545
Likvide beholdninger		8.430.721	2.218.109
Omsætningsaktiver		23.568.982	28.235.654
Aktiver		747.330.312	712.664.050

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		350.438.092	295.668.435
Egenkapital	7	380.438.092	325.668.435
Hensættelse til udskudt skat		96.569.220	84.787.080
Hensatte forpligtelser		96.569.220	84.787.080
Gæld til tilknyttede virksomheder		240.038.874	255.816.264
Anden gæld		4.825.953	11.888.898
Langfristede gældsforpligtelser	8	244.864.827	267.705.162
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.250.152	1.213.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.403.885	2.481.015
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	8.449.518	28.891.476
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		3.157.262	1.036.942
Anden gæld		8.197.356	879.958
Kortfristede gældsforpligtelser		25.458.173	34.503.373
Gældsforpligtelser		270.323.000	302.208.535
Passiver		747.330.312	712.664.050
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	953.944	982.653
Overført til driftsregnskab med lejere	<u>-953.944</u>	<u>-982.653</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	838.871	1.002.126
Andre finansielle indtægter	<u>15.372.651</u>	<u>20.659.227</u>
	<u>16.211.522</u>	<u>21.661.353</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.656.981	21.869.883
Andre finansielle omkostninger	<u>3.208</u>	<u>1.941</u>
	<u>20.660.189</u>	<u>21.871.824</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.157.262	1.036.942
Årets udskudte skat	<u>11.782.140</u>	<u>12.510.460</u>
	<u>14.939.402</u>	<u>13.547.402</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	414.356.968
Tilgang i årets løb	349.633
Kostpris 31. december	<u>414.706.601</u>
Værdireguleringer 1. januar	264.120.264
Årets værdireguleringer	39.403.008
Værdireguleringer 31. december	<u>303.523.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>718.229.873</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	<u>4,75</u>	<u>5,25</u>	<u>5,75</u>
Dagsværdi	<u>794.334.505</u>	<u>718.229.873</u>	<u>655.360.829</u>
Ændring i dagsværdi	<u>76.104.632</u>	<u>0</u>	<u>-62.869.044</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	12.883.780
Tilgang i årets løb	1.245.630
Afgang i årets løb	<u>-628.444</u>
Kostpris 31. december	<u>13.500.966</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.265.011
Årets afskrivninger	953.944
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-482.117</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.736.838</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.764.128</u>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2015			
Egenkapital 1. januar	30.000.000	295.668.435	325.668.435
Årets resultat	0	54.769.657	54.769.657
Egenkapital 31. december	30.000.000	350.438.092	380.438.092
2014			
Egenkapital 1. januar	30.000.000	248.788.574	278.788.574
Årets resultat	0	46.879.861	46.879.861
Egenkapital 31. december	30.000.000	295.668.435	325.668.435

Selskabskapitalen består af 30.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	240.038.874	255.816.264
Langfristet del	240.038.874	255.816.264
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	8.449.518	28.891.476
	<u>248.488.392</u>	<u>284.707.740</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	4.959.773
Mellem 1 og 5 år	4.825.953	6.929.125
Langfristet del	4.825.953	11.888.898
Inden for 1 år	6.904.032	0
Øvrig kortfristet gæld	1.293.324	879.958
Kortfristet del	8.197.356	879.958
	<u>13.023.309</u>	<u>12.768.856</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Der er på balancedagen en beregnet skyldig skat på TDKK 0.

Selskabet hæfter solidarisk med nedenstående fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

- KLP Ejendomme A/S
- KLP Ørestad 3A A/S
- KLP Ørestad 5G A/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2015 på TDKK 0.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

KLP Ejendomme A/S

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

KLP Ørestad 3A A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 5G A/S

Søsterselskab

KLP Østergade 8-10 A/S

Søsterselskab

KLP Teglholtsgade 1-3 A/S

Søsterselskab

KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

Søsterselskab

Transaktioner

Selskabet faktureres af KLP Ejendomme A/S, for dens andel af afholdte fælles løn- og administrationsomkostninger.

Herudover har selskabet løbende mellemregninger samt langfristede gældsforpligtelser med koncernens øvrige selskaber. Mellemregninger forrentes med en vurderet markedsrente.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KLP Ejendomme A/S

Edvard Thomsens vej 10

2300 København S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KLP Ørestad 5H A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, salgsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der ikke er overført til driftsregnskab.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.