

KLP Ørestad 5H A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 03

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021

Dirigent:


.....
Søren Risager-Hansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KLP Ørestad 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2021

Direktion:



Søren Risager-Harsen

Bestyrelse:

.....
Gunnar Gjørtz
formand

.....
Stig Fermi-Erichsen

.....
Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KLP Ørestad 5H A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 konklusion 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.

Hellerup, den 9. juni 2021

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsaut. revisor
mne13914

Daniel Nielsen
statsaut. revisor
mne45105

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Ørestad 5H A/S
Adresse, postnr., by	Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S
CVR-nr.	26 53 61 03
Stiftet	7. marts 2002
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.klpejendomme.dk
E-mail	kbh@klp.no
Telefon	70 26 26 61
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 Göteborgplads 1, 2150 Nordhavn

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Markedsoverblik

Selskabet KLP Ørestad 5H A/S udlejer en stor flerbruger kontorejendom på Arne Jacobsens Allé 17 i Ørestad på ca. 33.000 m² inkl. kælder, projektudviklet og opført af KLP i 2003.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København hvilket omfatter markedsføring og udlejning samt en løbende økonomisk og juridisk dialog med ejendommens lejere.

Driften omfatter daglig styring og tilsyn samt planer for langsigtet vedligehold hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af vedligeholdelsesplaner.

KLP Ejendomes drift og forvaltning er beskrevet i selskabets "Styresystem", certificeret efter ISO 9.001 og koordineret med KLP Ejendomes Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

Ejendommen er klassificeret med Energimærke B i overensstemmelse med KLP Ejendomes strategi for miljøansvarlig investering og desuden bæredygtigheds certificeret i kategorien "DGNB Sølv" efter Danish Green Building Councils standard og omfattet af KLP Ejendomes energimål i henhold til selskabets certificering efter ISO 14.001.

I 2020 er realiseret et resultat før skat på DKK 44,4 mio. hvilket ikke anses for fuldt tilfredsstillende men er påvirket af ledighed i ejendommen, hvor en konsekvens af Covid-19 har været at igangværende og nye udlejnings processer trækker ud i tid på trods af en stabil efterspørgsel.

En ny samlet strategi for udlejningen af de tre kontorejendomme i Ørestad blev derfor implementeret i 2020 med betydelige reinvesteringer i fællesarealer, services og faciliteter hvorefter ejendommen indgår i en fælles markedsføring under navnet HUBNORDIC.

Resultatet er desuden påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 6,6 mio. og en ikke realiseret kursgevinst på DKK 11,1 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner. Efter regnskabsårets udløb har der været et ikke realiseret kurstab på koncernlånet.

Ejendommen indgår i balancen til intern beregnet værdi, men underbygges af værdiurverding indhentet fra ekstern mægler.

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

Årets resultat efter skat på DKK 34,7 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 468,6 mio. svarende til en soliditetsgrad på 57,6 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Nettoomsætning	36.303.975	36.778.725
	Driftsomkostninger ejendom	-5.648.816	-4.156.762
	Andre driftsindtægter	687.297	2.139.280
	Andre eksterne omkostninger	-4.194.000	-4.133.985
	Bruttoresultat	27.148.456	30.627.258
2	Personaleomkostninger	0	0
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-183.578	-184.933
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	26.964.878	30.442.325
	Værdiregulering af investeringsaktiver	6.614.396	3.638.440
	Resultat før finansielle poster	33.579.274	34.080.765
4	Finansielle indtægter	14.675.401	184.656
5	Finansielle omkostninger	-3.816.025	-8.958.487
	Resultat før skat	44.438.650	25.306.934
6	Skat af årets resultat	-9.775.904	-5.567.684
	Årets resultat	34.662.746	19.739.250
	Forslag til resultatdisponering		
	Betalt ekstraordinært udbytte	5.000.000	30.000.000
	Overført resultat	29.662.746	-10.260.750
		34.662.746	19.739.250

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver	775.540.033	762.779.318
8	Investeringsejendomme	3.337.966	3.826.682
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>778.877.999</u>	<u>766.606.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	286.551	427.191
		<u>286.551</u>	<u>427.191</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>779.164.550</u>	<u>767.033.191</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	418.237	533.258
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.917.357	22.799.591
	Andre tilgodehavender	1.306.986	4.005.829
	Periodeafgrænsningsposter	595.642	321.914
		<u>29.238.222</u>	<u>27.660.592</u>
	Likvide beholdninger	5.770.297	6.483.358
	Omsætningsaktiver i alt	<u>35.008.519</u>	<u>34.143.950</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>814.173.069</u></u>	<u><u>801.177.141</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	30.000.000	30.000.000
	Overført resultat	438.645.459	408.982.713
	Egenkapital i alt	468.645.459	438.982.713
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	113.250.986	108.058.848
	Hensatte forpligtelser i alt	113.250.986	108.058.848
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	213.425.410	234.423.716
	Anden gæld	1.716.394	2.704.026
		215.141.804	237.127.742
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Anden gæld	6.616.853	5.743.397
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.643	1.607.054
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.929.558	5.095.964
	Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)	4.583.766	4.561.423
		17.134.820	17.007.838
	Gældsforpligtelser i alt	232.276.624	254.135.580
	PASSIVER I ALT	814.173.069	801.177.141

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	30.000.000	419.243.463	449.243.463
Overført via resultatdisponering	0	19.739.250	19.739.250
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-30.000.000	-30.000.000
Egenkapital 1. januar 2020	30.000.000	408.982.713	438.982.713
Overført via resultatdisponering	0	34.662.746	34.662.746
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. december 2020	30.000.000	438.645.459	468.645.459

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 5H A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger ejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Balancen

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. 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 pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020	2019
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	183.578	184.933
	<u>183.578</u>	<u>184.933</u>

Der er afholdt afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar hvoraf 1.009.969 kr. er overført til driftsregnskab for lejere, hvormed afskrivninger på materielle anlægsaktiver indregnet i resultatopgørelsen udgør 183.578 kr.

Konstateret tab på afhændede aktiver på 66.619 kr. er overført til driftsregnskab for lejere, hvormed der i resultatopgørelsen er indregnet 0 kr. for tab på afhændede aktiver.

kr.	2020	2019
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	213.999	184.626
Andre finansielle indtægter	14.461.402	30
	<u>14.675.401</u>	<u>184.656</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.767.644	6.481.435
Andre finansielle omkostninger	48.381	2.477.052
	<u>3.816.025</u>	<u>8.958.487</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.583.766	4.561.423
Årets regulering af udskudt skat	5.192.138	1.006.261
	<u>9.775.904</u>	<u>5.567.684</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	14.891.216
Tilgange	771.750
Afgange	-4.173.400
Kostpris 31. december 2020	<u>11.489.566</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	11.064.534
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	1.193.547
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode	-4.106.481
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>8.151.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.337.966</u>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

kr.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	762.779.318	752.602.031
Tilgang	6.146.319	6.538.847
Årets værdireguleringer	6.614.396	3.638.440
Dagsværdi 31. december	<u>775.540.033</u>	<u>762.779.318</u>

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. (DCF-model)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 opgjort til 775.540.033 kr. mod 762.779.318 i 2019. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2019 fremgår i parentes):

Budgetperiode: 20 år (20 år)

Inflation: 2% (2%)

Stigning i markedsleje: 2% (2%)

Forventet tomgangsleje: 3% (3%)

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 7%.

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

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 52.698.554, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 828.238.587.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -42.118.017, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 733.422.016.

9 Aktiekapital

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.

10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	213.425.410	0	213.425.410	0
Anden gæld	8.333.247	6.616.853	1.716.394	0
	<u>221.758.657</u>	<u>6.616.853</u>	<u>215.141.804</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

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
- KLP Teglhølmegade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
- KLP Skelbækgade 3A ApS
- KLP Weidekampsgade 12-16 A/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2020 på TDKK 0.

Selskabet har en hæftelse på DKK 15.370.210 overfor Grundejerforeningen Ørestad City.

Verification

Transaction ID	rJvpXqO2O-rkdzNq_nu
Document	KLP Ørestad 5H AS - Årsrapport 09.06.2021.pdf
Pages	18
Sent by	Søren Risager-Hansen

Signing parties

Gunnar Gjørtz	ggj@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Marianne Fabricius	mfa@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Stig Fermi-Erichsen	sfe@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Jesper Wiinholt	jew@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
Daniel Nielsen	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
Søren Risager-Hansen	srh@klp.no	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-29 14:42:57 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-29 14:42:57 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-29 14:42:57 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-29 14:42:57 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-29 14:42:57 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-29 14:42:57 CEST,

Clicked invitation link Jesper Wiinholt

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36,2021-06-29 14:43:24 CEST,IP address: 83.136.94.4

Clicked invitation link Marianne Fabricius

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.114 Safari/537.36,2021-06-29 14:44:18 CEST,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Jesper Wiinholt

2021-06-29 14:45:27 CEST,IP address: 83.136.94.4

jew@pwc.dk

Clicked invitation link Stig Fermi-Erichsen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.114
Safari/537.36,2021-06-29 14:46:26 CEST,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Marianne Fabricius

2021-06-29 14:54:13 CEST,IP address: 195.204.62.2

mfa@klp.no

Clicked invitation link Søren Risager-Hansen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124
Safari/537.36,2021-06-29 15:10:47 CEST,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Søren Risager-Hansen

2021-06-29 15:12:30 CEST,IP address: 195.204.62.2

srh@klp.no

Clicked invitation link Gunnar Gjørtz

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124
Safari/537.36,2021-06-29 15:16:30 CEST,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Gunnar Gjørtz

2021-06-29 15:18:34 CEST,IP address: 195.204.62.2

ggj@klp.no

Document signed by Stig Fermi-Erichsen

2021-06-29 15:23:40 CEST,IP address: 195.204.62.2

sfe@klp.no

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 00:01:10 CEST,

Clicked invitation link Daniel Nielsen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.114
Safari/537.36,2021-06-30 08:34:56 CEST,IP address: 83.136.94.4

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no
2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk
2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no
2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no
2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no
2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk
2021-06-30 08:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no
2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no
2021-06-30 08:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no
2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2021-06-30 08:36:55 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no
2021-06-30 08:36:55 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk
2021-06-30 08:36:55 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no
2021-06-30 08:36:55 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no
2021-06-30 08:36:55 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2021-06-30 08:36:57 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:37:12 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:37:12 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:37:12 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:37:12 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:37:12 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:37:12 CEST,

Document signed by Daniel Nielsen

2021-06-30 08:37:29 CEST, IP address: 83.136.94.4

dni@pwc.dk

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:37:30 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:37:30 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:37:30 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:37:30 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:37:30 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:37:30 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

