

KLP Ørestad 5H A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 03

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2022

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 2021.

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 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022

Direktion:



Søren Risager-Hansen
adm.direktør

Bestyrelse:

.....
Gunnar Gjørtz
formand

.....
Stig Fermi-Erichsen

.....
Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 5H A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion 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 23. februar 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Ørestad 5H A/S
Adresse, postnr., by	Kay Fiskers Plads 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, adm.direktør
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 Ejendommens drift og forvaltning er beskrevet i selskabets "Styresystem", certificeret efter ISO 9.001 og koordineret med KLP Ejendommens Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

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

I 2021 er realiseret et resultat før skat på DKK 27,9 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.

Ejendommen markedsføres under "HUBNORDIC" brandet sammen med KLP's to andre store flerbrugere kontorejendomme omfattende i alt ca. 120.000 kvm kontor indenfor en radius af 200 m. fra Ørestad Station.

Resultatet er desuden påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 21,9 mio. og et ikke realiseret kurstab på DKK 11,8 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 værdiurdering 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 21,9 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 490,5 mio. svarende til en soliditetsgrad på 57,7 %.

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.	2021	2020
	Nettoomsætning	36.278.147	36.303.975
	Ejendomsomkostninger	-13.103.048	-5.648.816
	Andre driftsindtægter	441.446	687.297
	Andre eksterne omkostninger	-3.596.894	-4.194.000
	Bruttoresultat	20.019.651	27.148.456
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-182.371	-183.578
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	19.837.280	26.964.878
	Værdiregulering af investeringsaktiver	21.865.879	6.614.396
	Resultat før finansielle poster	41.703.159	33.579.274
4	Finansielle indtægter	1.890.594	14.675.401
5	Finansielle omkostninger	-15.704.346	-3.816.025
	Resultat før skat	27.889.407	44.438.650
6	Skat af årets resultat	-5.985.075	-9.775.904
	Årets resultat	21.904.332	34.662.746
	Forslag til resultatdisponering		
	Betalt ekstraordinært udbytte	0	5.000.000
	Overført resultat	21.904.332	29.662.746
		21.904.332	34.662.746

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver	804.119.812	775.540.033
8	Investeringsejendomme	2.843.188	3.337.966
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>806.963.000</u>	<u>778.877.999</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	5.271	286.551
		<u>5.271</u>	<u>286.551</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>806.968.271</u>	<u>779.164.550</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.673.003	418.237
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.182.578	26.917.357
	Andre tilgodehavender	980.014	1.306.986
	Periodeafgrænsningsposter	552.353	595.642
		<u>37.387.948</u>	<u>29.238.222</u>
	Likvide beholdninger	6.235.733	5.770.297
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.623.681</u>	<u>35.008.519</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>850.591.952</u></u>	<u><u>814.173.069</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	30.000.000	30.000.000
	Overført resultat	460.549.791	438.645.459
	Egenkapital i alt	490.549.791	468.645.459
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	116.830.690	113.250.986
	Hensatte forpligtelser i alt	116.830.690	113.250.986
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	217.889.871	213.425.410
	Anden gæld	0	1.716.394
		217.889.871	215.141.804
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Anden gæld	7.888.334	5.413.967
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.972.455	4.643
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.607.196	5.929.558
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.580.928	0
	Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)	2.405.371	4.583.766
	Anden gæld	4.867.316	1.202.886
		25.321.600	17.134.820
	Gældsforpligtelser i alt	243.211.471	232.276.624
	PASSIVER I ALT	850.591.952	814.173.069

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
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 1. januar 2021	30.000.000	438.645.459	468.645.459
Overført via resultatdisponering	0	21.904.332	21.904.332
Egenkapital 31. december 2021	30.000.000	460.549.791	490.549.791

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 5H A/S for 2021 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 2021 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, som omfatter langfristede tilgodehavender, er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

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.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 betalte acontoskatter.

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 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.

Gældsforpligtelser

Deposita måles til kostpris.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger består forudbetalt husleje vedrørende fremtidige perioder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

	2021	2020
	182.371	183.578
	<u>182.371</u>	<u>183.578</u>

Der er afholdt afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar hvoraf 1.162.112 kr. (2020: 1.009.969) er overført til driftsregnskab for lejere, hvormed afskrivninger på materielle anlægsaktiver indregnet i resultatopgørelsen udgør 182.371 kr. (2020: 183.578).

kr.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
 Valutakursgevinst
 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	270.030	213.999
	7.623	0
	1.612.941	14.461.402
	<u>1.890.594</u>	<u>14.675.401</u>

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
 Valutakurstab
 Andre finansielle omkostninger

	3.929.760	3.767.644
	3.464	0
	11.771.122	48.381
	<u>15.704.346</u>	<u>3.816.025</u>

6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
 Årets regulering af udskudt skat

	2.405.371	4.583.766
	3.579.704	5.192.138
	<u>5.985.075</u>	<u>9.775.904</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2021
 Tilgange

Kostpris 31. december 2021

Af- og nedskrivninger 1. januar 2021
 Afskrivninger

Af- og nedskrivninger 31. december 2021

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

Andre anlæg,
 driftsmateriel og
 inventar

11.489.566
 667.334

12.156.900

8.151.600
 1.162.112

9.313.712

2.843.188

Afskrives over

3-10 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

kr.	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	775.540.033	762.779.318
Tilgang	6.713.900	6.146.319
Årets værdireguleringer	21.865.879	6.614.396
Dagsværdi 31. december	<u>804.119.812</u>	<u>775.540.033</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 2021 opgjort til 804.119.812 kr. mod 775.540.033 i 2020. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2020 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 2021 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. 54.228.832 den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 858.348.644.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -44.478.980, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 759.640.832.

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 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	217.889.871	0	217.889.871	217.889.871
Anden gæld	7.888.334	7.888.334	0	0
	<u>225.778.205</u>	<u>7.888.334</u>	<u>217.889.871</u>	<u>217.889.871</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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 Teglnholmsgade 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
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2021 på TDKK 16.054.775.

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

12 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

13 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
KLP Ejendomme A/S	København	www.cvr.dk

Verification

Transaction ID	B1N9zVfz9-ryB6GEzG5
Document	KLP Ørestad 5H AS_Årsregnskab2021_Final.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
Ulrik Ræbild	ulrik.raebild@pwc.com	Action: Sign	Method: Email
Daniel Nielsen	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-18 17:28:38 CET,

Clicked invitation link Ulrik Ræbild

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-19 10:12:36 CET,IP address: 83.136.94.4

Document signed by Ulrik Ræbild

2022-03-19 10:13:42 CET,IP address: 83.136.94.4

ulrik.raebild@pwc.com

Clicked invitation link Marianne Fabricius

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46,2022-03-19 11:18:59 CET,IP address: 5.186.113.148

Document signed by Marianne Fabricius

2022-03-19 11:20:04 CET,IP address: 5.186.113.148

mfa@klp.no

Clicked invitation link Daniel Nielsen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-19 11:29:16 CET,IP address: 137.83.209.137

Document signed by Daniel Nielsen
2022-03-19 11:30:46 CET,IP address: 137.83.209.137

dni@pwc.dk

Clicked invitation link Gunnar Gjørtz
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74
Safari/537.36,2022-03-19 20:25:41 CET,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Gunnar Gjørtz
2022-03-19 20:27:03 CET,IP address: 195.204.62.2

ggj@klp.no

Clicked invitation link Stig Fermi-Erichsen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2022-03-21 08:53:25 CET,IP address:
195.204.62.2

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2022-03-21 08:53:56 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2022-03-21 08:53:56 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com
2022-03-21 08:53:56 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no
2022-03-21 08:53:56 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no
2022-03-21 08:53:56 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2022-03-21 08:54:09 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no
2022-03-21 08:54:09 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com
2022-03-21 08:54:09 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no
2022-03-21 08:54:09 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2022-03-21 08:54:09 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no
2022-03-21 08:54:27 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no
2022-03-21 08:54:27 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2022-03-21 08:54:27 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com
2022-03-21 08:54:27 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2022-03-21 08:54:27 CET,



B1N9zVfz9-ryB6GEzG5

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:54:49 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:54:49 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:54:49 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:54:49 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com

2022-03-21 08:54:49 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:55:03 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:55:03 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com

2022-03-21 08:55:03 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:55:03 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:55:03 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:55:16 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:55:16 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com

2022-03-21 08:55:16 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:55:16 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:55:16 CET,

Document signed by Stig Fermi-Erichsen

2022-03-21 08:55:24 CET, IP address: 195.204.62.2

sfe@klp.no

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



B1N9zVfz9-ryB6GEzG5