

# Årsrapport for 2023

---

## KLP ØRESTAD 5H A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2024

---

Bettina Lange  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KLP ØRESTAD 5H A/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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

### Direktion

Bettina Lange  
direktør

### Bestyrelse

Gunnar Gjørtz  
formand

Marianne Fabricius

Stig Fermi-Erichsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i KLP ØRESTAD 5H A/S*

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP ØRESTAD 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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

#### **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.

#### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Urik Ræbild  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33262

Oliver Svane  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49837

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KLP ØRESTAD 5H A/S Kay Fiskers Plads 10 2300 København S
	Telefon: 70 26 26 61
	Hjemmeside: <a href="http://www.klpejendomme.dk">www.klpejendomme.dk</a>
	CVR-nr.: 26 53 61 03
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 7. marts 2002
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Gunnar Gjørtz, formand Marianne Fabricius Stig Fermi-Erichsen
<b>Direktion</b>	Bettina Lange, direktør
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Holst Advokater Indiavej 1 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet KLP Ørestad 5H A/S ejer, udlejer og forvalter en stor flerbruger kontorejendom på Arne Jacobsens Allé 17 i Ørestad på ca. 33.000 m<sup>2</sup> 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 9001 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 bæredygtighedscertificeret i kategorien building in use som "DGNB Sølv" efter Danish Green Building Councils standard og omfattet af KLP Ejendomes energimål i henhold til selskabets certificering efter ISO 14001.

I 2023 er realiseret et resultat før skat på DKK -21,4 mio. hvilket ikke anses for tilfredsstillende men tilskrives udfordringen med at KLP Ejendomme samtidigt indfaser et betydeligt volumen i markedet med den nyopførte ejendom på Kay Fiskers Plads.

Ejendommen markedsføres under "HUBNORDIC" brandet sammen med KLP's to andre store flerbrugere kontorejendomme omfattende i alt ca. 120.000 m<sup>2</sup> kontor indenfor en radius af 200 m. fra Ørestad Station.

Resultatet er desuden påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK -47,1 mio. og en kursgevinst på DKK 12,1 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner.

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

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



## Ledelsesberetning

### ***Finansiering***

For at styrke selskabets kapitalberedskab har selskabet modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet KLP Eiendom AS i Norge. På baggrund af den modtagne støtteerklæring er det ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at sikre selskabets drift for 2024. Der henvises endvidere til note 2 i årsrapporten.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>35.038.392</b>	<b>31.673.100</b>
Andre driftsindtægter		197.537	2.459.269
Ejendomsomkostninger		-12.258.122	-11.837.400
Andre eksterne omkostninger		-4.519.126	-3.865.349
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.458.681</b>	<b>18.429.620</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-117.428	-195.560
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>18.341.253</b>	<b>18.234.060</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-47.083.722	-40.514.155
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-28.742.469</b>	<b>-22.280.095</b>
Finansielle indtægter	5	12.414.380	10.463.516
Finansielle omkostninger	6	-5.040.655	-5.738.643
<b>Resultat før skat</b>		<b>-21.368.744</b>	<b>-17.555.222</b>
Skat af årets resultat	7	4.702.395	3.865.132
<b>Årets resultat</b>		<b>-16.666.349</b>	<b>-13.690.090</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-16.666.349	-13.690.090
		<b>-16.666.349</b>	<b>-13.690.090</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	732.598.039	767.382.697
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>1.827.961</u>	<u>1.690.303</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>734.426.000</u></b>	<b><u>769.073.000</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	0	29.574.845
Andre tilgodehavender	10	<u>31.320</u>	<u>37.584</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>31.320</u></b>	<b><u>29.612.429</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>734.457.320</u></b>	<b><u>798.685.429</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.280.028	4.350.868
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.153	17.571
Andre tilgodehavender		2.286.096	45.794
Periodeafgrænsningsposter		<u>694.254</u>	<u>1.154.394</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.291.531</u></b>	<b><u>5.568.627</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>17.847.322</u></b>	<b><u>5.114.503</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>23.138.853</u></b>	<b><u>10.683.130</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>757.596.173</u></b>	<b><u>809.368.559</u></b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		430.193.352	446.859.701
<b>Egenkapital</b>	11	<b>460.193.352</b>	<b>476.859.701</b>
Hensættelse til udskudt skat		90.078.545	110.237.674
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>90.078.545</b>	<b>110.237.674</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		139.243.616	191.907.858
Anden gæld		3.123.181	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>142.366.797</b>	<b>191.907.858</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	5.304.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.317.281	4.625.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.353.533	3.494.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.147.174	9.849.698
Skyldigt sambeskatningsbidrag		15.456.734	2.727.884
Anden gæld		7.378.757	9.665.204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>64.957.479</b>	<b>30.363.326</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>207.324.276</b>	<b>222.271.184</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>757.596.173</b>	<b>809.368.559</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kapitalforhold	2		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

## Egenkapitaloppførelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	30.000.000	446.859.701	476.859.701
Årets resultat	0	-16.666.349	-16.666.349
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>30.000.000</b>	<b>430.193.352</b>	<b>460.193.352</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	30.000.000	460.549.791	490.549.791
Årets resultat	0	-13.690.090	-13.690.090
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>30.000.000</b>	<b>446.859.701</b>	<b>476.859.701</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP ØRESTAD 5H A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

#### Omregning af fremmed valuta

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3-10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. 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.

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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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 ejendommenes 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.

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.

#### 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Deposita måles til kostpris.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter

### 2 Kapitalforhold

Selskabets omsætningsaktiver udgør på balancedagen kr. 23.138.853, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 64.957.479. For at styrke selskabets kapitalberedskab har selskabet modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet KLP Eiendom AS i Norge. På baggrund af den modtagne støtteerklæring er det ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at sikre selskabets drift for 2024.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>117.428</u>	<u>195.560</u>
	<u><b>117.428</b></u>	<u><b>195.560</b></u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	168.633
Andre finansielle indtægter	292.014	14.393
Valutakursgevinster	<u>12.122.366</u>	<u>10.280.490</u>
	<u><b>12.414.380</b></u>	<u><b>10.463.516</b></u>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.030.534	5.722.093
Andre finansielle omkostninger	5.960	8.546
Valutakurstab	4.161	8.004
	<u><b>5.040.655</b></u>	<u><b>5.738.643</b></u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.456.734	2.727.884
Årets udskudte skat	-20.159.129	-6.593.016
	<u><b>-4.702.395</b></u>	<u><b>-3.865.132</b></u>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		443.795.846
Tilgang i årets løb		<u>12.299.064</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>456.094.910</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		323.586.851
Årets værdireguleringer		<u>-47.083.722</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>276.503.129</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>732.598.039</b></u>

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (continued)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 opgjort til 732.598.039 kr. mod 767.382.697 kr. i 2022. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2022 fremgår i parentes):

- Budgetperiode: 20 år (20 år)
- Inflation: 2% (2%)
- Stigning i markedsleje: 2% (2%)
- Forventet tomgangsleje: 3% (3%)
- Diskonteringssats: 7,55% (7,35%)

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 7,55 %.

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

En ændring i den anvendte diskonteringssats på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 45.118.920, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 777.716.959.

En ændring i den anvendte diskonteringssats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. - 41.611.974, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 690.986.065.

## Noter

### 9 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	12.156.900
Tilgang i årets løb	<u>974.268</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>13.131.168</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	10.466.597
Årets afskrivninger	<u>836.610</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>11.303.207</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>1.827.961</u></u></b>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

Der er afholdt afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar hvoraf 719.182 kr. (2022: 957.325 kr.) er overført til driftsregnskab for lejere, hvormed afskrivninger på materielle anlægsaktiver indregnet i resultatopgørelsen udgør 117.428 kr. (2022: 195.560 kr.).

## Noter

### 10 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2023	29.574.845	37.584
Afgang i årets løb	-29.574.845	-6.264
Kostpris 31. december 2023	0	31.320
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>31.320</b>

### 11 Egenkapital

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

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

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	191.907.858	139.243.616	5.304.000	118.027.616
Anden gæld	0	3.123.181	0	0
	<b>191.907.858</b>	<b>142.366.797</b>	<b>5.304.000</b>	<b>118.027.616</b>

## Noter

### 13 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
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2023 på DKK 20.537.913.

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

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

### 15 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet KLP Ejendomme A/S, København.

Koncernrapporten for KLP Ejendomme A/S kan rekvireres på [www.cvr.dk](http://www.cvr.dk).