
KLP Ørestad 5G A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 53 61 62

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

Søren Risager-Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2016

Direktion

Søren Risager-Hansen
adm. direktør

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 5G A/S

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 11. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Janni F. Guldager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

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

CVR-nr.: 26 53 61 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. marts 2002
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz, formand
Stig Fermi-Erichsen
Marianne Fabricius

Direktion

Søren Risager-Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

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

Beretning

Hovedaktivitet

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

Markedsoverblik

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

I 2015 er realiseret et resultat før skat på DKK 68,2 mio., hvilket anses for tilfredsstillende i det aktuelle marked. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 25,5 mio. som følge af den øgede udlejning og ikke realiseret kursgevinst på DKK 24,2 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner. Efter regnskabsårets udløb har der været ikke realiseret kurstab på koncernlånet.

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

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

Årets resultat efter skat på DKK 53,5 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 220,1 mio. svarende til en soliditetsgrad på 32,5 %.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		33.423.723	31.933.245
Andre driftsindtægter		70.028	602.219
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-827.469	-594.846
Andre eksterne omkostninger		-2.030.472	-3.177.270
Bruttoresultat før værdireguleringer		30.635.810	28.763.348
Værdireguleringer af investeringsaktiver		25.519.195	27.943.436
Resultat før finansielle poster		56.155.005	56.706.784
Finansielle indtægter	2	25.394.480	37.031.317
Finansielle omkostninger	3	-13.394.586	-17.807.654
Resultat før skat		68.154.899	75.930.447
Skat af årets resultat	4	-14.650.143	-17.032.965
Årets resultat		53.504.756	58.897.482

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		53.504.756	58.897.482
		53.504.756	58.897.482

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	640.290.486	614.890.956
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	4.292.511	4.534.042
Materielle anlægsaktiver		644.582.997	619.424.998
Andre tilgodehavender		1.408.171	2.804.304
Finansielle anlægsaktiver		1.408.171	2.804.304
Anlægsaktiver		645.991.168	622.229.302
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		629.862	1.833.944
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.695.686	22.371.842
Andre tilgodehavender		2.151.350	3.055.705
Periodeafgrænsningsposter		505.582	455.191
Tilgodehavender		23.982.480	27.716.682
Likvide beholdninger		8.634.022	7.649.432
Omsætningsaktiver		32.616.502	35.366.114
Aktiver		678.607.670	657.595.416

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		210.133.114	156.628.358
Egenkapital	7	220.133.114	166.628.358
Hensættelse til udskudt skat		46.079.250	31.948.313
Hensatte forpligtelser		46.079.250	31.948.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		401.545.660	449.834.242
Anden gæld		3.236.150	4.817.317
Langfristede gældsforpligtelser	8	404.781.810	454.651.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.491.491	2.514.182
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	79	28.853
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		519.206	0
Anden gæld		2.293.070	1.459.826
Periodeafgrænsningsposter		2.309.650	364.325
Kortfristede gældsforpligtelser		7.613.496	4.367.186
Gældsforpligtelser		412.395.306	459.018.745
Passiver		678.607.670	657.595.416
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.107.189	1.193.554
Overført til driftsregnskab med lejere	<u>-1.107.189</u>	<u>-1.193.554</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.066.688	830.610
Andre finansielle indtægter	<u>24.327.792</u>	<u>36.200.707</u>
	<u>25.394.480</u>	<u>37.031.317</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.392.836	17.805.656
Andre finansielle omkostninger	<u>1.750</u>	<u>1.998</u>
	<u>13.394.586</u>	<u>17.807.654</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	703.664	-350.389
Årets udskudte skat	13.946.479	17.186.501
Ændring af skatteprocent	0	-21.452
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>218.305</u>
	<u>14.650.143</u>	<u>17.032.965</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	489.121.119
Afgang i årets løb	-119.665
Kostpris 31. december	<u>489.001.454</u>
Værdireguleringer 1. januar	125.769.837
Årets værdireguleringer	25.519.195
Værdireguleringer 31. december	<u>151.289.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>640.290.486</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	<u>4,75</u>	<u>5,25</u>	<u>5,75</u>
Dagsværdi	<u>708.141.328</u>	<u>640.290.486</u>	<u>584.239.790</u>
Ændring i dagsværdi	<u>67.850.842</u>	<u>0</u>	<u>-56.050.696</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	10.120.841
Tilgang i årets løb	866.964
Afgang i årets løb	<u>-43.308</u>
Kostpris 31. december	<u>10.944.497</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.586.799
Årets afskrivninger	1.107.189
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-42.002</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.651.986</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.292.511</u>
Afskrives over	<u>3-15 år</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2015			
Egenkapital 1. januar	10.000.000	156.628.358	166.628.358
Årets resultat	0	53.504.756	53.504.756
Egenkapital 31. december	10.000.000	210.133.114	220.133.114
2014			
Egenkapital 1. januar	10.000.000	97.730.876	107.730.876
Årets resultat	0	58.897.482	58.897.482
Egenkapital 31. december	10.000.000	156.628.358	166.628.358

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	401.545.660	449.834.242
Langfristet del	401.545.660	449.834.242
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	79	28.853
	<u>401.545.739</u>	<u>449.863.095</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	2.640.487
Mellem 1 og 5 år	3.236.150	2.176.830
Langfristet del	<u>3.236.150</u>	<u>4.817.317</u>
Inden for 1 år	1.396.374	477.322
Øvrig kortfristet gæld	896.696	982.504
Kortfristet del	<u>2.293.070</u>	<u>1.459.826</u>
	<u>5.529.220</u>	<u>6.277.143</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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

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

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

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

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

KLP Ejendomme A/S

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

KLP Ørestad 3A A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 5H A/S

Søsterselskab

KLP Østergade 8-10 A/S

Søsterselskab

KLP Teglholtsgade 1-3 A/S

Søsterselskab

KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

Søsterselskab

Transaktioner

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

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

Ejerforhold

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

KLP Ejendomme A/S
Edvard Thomsens Vej 10
2300 København S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

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

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

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat 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, hvorved dagsværdien fremkommer.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-15 år

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende næste 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle gældsforpligtelser

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