

KLP Ørestad 5G A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 62

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 5G A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

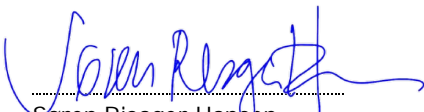
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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-Hansen
adm. direktør

Bestyrelse:

.....
Gunnar Gjørtz
formand

.....
Stig Fermi-Erichsen

.....
Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KLP Ørestad 5G A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5G 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 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 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 5G A/S
Adresse, postnr., by	Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S
CVR-nr.	26 53 61 62
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 5G A/S udlejer en stor flerbruger kontorejendom på Arne Jacobsens Allé 13 i Ørestad på ca. 31.000 m² inkl. kælder, projektudviklet og opført af KLP i 2008.

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 miljøcertificeret 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 25,8 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 -2,3 mio. og en ikke realiseret kursgevinst på DKK 18,5 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 eksterne mægler.

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

Årets resultat efter skat på DKK 20,1 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 328,1 mio. svarende til en soliditetsgrad på 46,2 %.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Nettoomsætning	27.144.010	23.952.092
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.904.564	-8.068.541
	Andre driftsindtægter	421.111	4.818.333
	Andre eksterne omkostninger	-4.321.965	-4.302.146
	Bruttoresultat	16.338.592	16.399.738
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	16.338.592	16.399.738
	Værdireguleringer af investeringsaktiver	-2.346.946	8.451.438
	Resultat før finansielle poster	13.991.646	24.851.176
4	Finansielle indtægter	18.517.569	22.787
5	Finansielle omkostninger	-6.692.837	-12.696.478
	Resultat før skat	25.816.378	12.177.485
6	Skat af årets resultat	-5.678.540	-2.677.542
	Årets resultat	20.137.838	9.499.943
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	20.137.838	9.499.943
		20.137.838	9.499.943

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver	690.655.214	682.732.223
8	Investeringsejendomme	1.971.786	2.661.778
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>692.627.000</u>	<u>685.394.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>692.627.000</u>	<u>685.394.001</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	129.810	428.133
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.106.806	0
	Tilgodehavende selskabsskat	1.399.796	56.025
	Andre tilgodehavender	1.136.674	2.063.129
	Periodeafgrænsningsposter	<u>721.747</u>	<u>555.829</u>
		<u>10.494.833</u>	<u>3.103.116</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.998.575</u>	<u>842.027</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.493.408</u>	<u>3.945.143</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>710.120.408</u></u>	<u><u>689.339.144</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Aktiekapital	10.000.000	10.000.000
	Overført resultat	318.080.339	297.942.501
	Egenkapital i alt	<u>328.080.339</u>	<u>307.942.501</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	74.228.738	67.150.402
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>74.228.738</u>	<u>67.150.402</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	290.856.525	302.687.424
	Anden gæld	541.970	541.358
		<u>291.398.495</u>	<u>303.228.782</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Anden gæld	10.503.512	6.783.468
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	761.254	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.161.354	2.919.546
	Gæld til tilknyttede virksomheder	986.716	1.314.445
		<u>16.412.836</u>	<u>11.017.459</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>307.811.331</u>	<u>314.246.241</u>
	PASSIVER I ALT	<u>710.120.408</u>	<u>689.339.144</u>

- 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	10.000.000	288.442.558	298.442.558
Overført via resultatdisponering	0	9.499.943	9.499.943
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	297.942.501	307.942.501
Overført via resultatdisponering	0	20.137.838	20.137.838
Egenkapital 31. december 2020	10.000.000	318.080.339	328.080.339

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 5G 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 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.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets 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.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 velinformerede 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 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 diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

Finansielle 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 nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

3 Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Der er afholdt afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar for 789.260 kr. og konstateret et tab på afhændede aktiver på 130.638 kr., i alt 919.898 kr. Det samlede beløb er overført til driftsregnskab med lejere, hvormed af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 kr.

kr.

	2020	2019
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.355	22.775
Andre finansielle indtægter	18.502.214	12
	<u>18.517.569</u>	<u>22.787</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.665.769	9.648.566
Andre finansielle omkostninger	27.068	3.047.912
	<u>6.692.837</u>	<u>12.696.478</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.399.796	-56.025
Årets regulering af udskudt skat	7.078.336	2.733.567
	<u>5.678.540</u>	<u>2.677.542</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020		9.937.501
Tilgange		171.899
Afgange		<u>-1.593.800</u>
Kostpris 31. december 2020		8.515.600
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		7.275.723
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver		789.260
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-1.521.169</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		6.543.814
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>1.971.786</u>
Afskrives over		<u>3-15 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

kr.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	682.732.223	664.776.914
Tilgang	10.269.937	9.503.871
Årets værdireguleringer	-2.346.946	8.451.438
Dagsværdi 31. december	<u>690.655.214</u>	<u>682.732.223</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 690.655.214 kr. mod 682.732.223 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: 4% (4%)

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. 45.956.560, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 736.611.774.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -38.538.981, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 652.116.

9 Aktiekapital

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.

10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	290.856.525	0	290.856.525	290.856.525
Anden gæld	11.045.482	10.503.512	541.970	0
	<u>301.902.007</u>	<u>10.503.512</u>	<u>291.398.495</u>	<u>290.856.525</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 5H 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-BkGMNc_hd
Document	KLP Ørestad 5G 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 14:45:11 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 14:54:03 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 15:12:19 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 15:18:18 CEST,IP address: 195.204.62.2

ggj@klp.no

Document signed by Stig Fermi-Erichsen

2021-06-29 15:21:12 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 08:37:14 CEST, IP address: 83.136.94.4

dni@pwc.dk

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

