

KLP Ørestad 5G A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 62

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2023

Direktion:

.....
Søren Risager-Hansen
adm. direktør

Bestyrelse:

.....
Gunnar Gjørtz
formand

.....
Stig Fermi-Erichsen

.....
Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 5G A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5G A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

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 20. marts 2023
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Ørestad 5G A/S
Adresse, postnr., by	Kay Fiskers Plads 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 Ejendommens drift og forvaltning er beskrevet i selskabets "Styresystem", certificeret efter ISO 9001 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 desuden miljøcertificeret i kategorien "DGNB Sølv" efter Danish Green Building Councils standard og omfattet af KLP Ejendommens energimål i henhold til selskabets certificering efter ISO 14001.

2022 har både givet nye lejeaftaler og genforhandling af eksisterende aftaler med tilfredsstillende resultat, dog i mindre omfang end ønsket.

I 2022 er realiseret et resultat før skat på DKK -31,3 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 og usikkerhed som følge af den sikkerhedspolitiske situation i Europa og de afledte økonomiske vilkår for virksomhederne.

Ejendommen markedsføres under "HUBNORDIC" brandet sammen med KLP's to andre store flerbrugere kontorejendomme omfattende i alt ca. 120.000 m² kontor indenfor en radius af 200 m. fra Ørestad Station.

Resultatet er desuden påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK -46,9 mio. og en ikke realiseret kursgevinst på DKK 15,3 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 værdivurdering 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 -24,4 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 329,0 mio. svarende til en soliditetsgrad på 45,7 %.

Kapitalberedskab

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 2023. Der henvises endvidere til note 2 i årsrapporten.

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.	2022	2021
	Nettoomsætning	22.594.574	29.280.771
	Ejendomsomkostninger	-9.595.020	-6.066.998
	Andre driftsindtægter	3.527.613	2.432.371
	Andre eksterne omkostninger	-5.329.119	-4.712.040
	Bruttoresultat	11.198.048	20.934.104
	Værdireguleringer af investeringsaktiver	-46.898.253	31.545.742
	Resultat før finansielle poster	-35.700.205	52.479.846
5	Finansielle indtægter	15.585.645	119.631
6	Finansielle omkostninger	-11.142.256	-20.202.055
	Resultat før skat	-31.256.816	32.397.422
7	Skat af årets resultat	6.876.789	-7.074.248
	Årets resultat	-24.380.027	25.323.174
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-24.380.027	25.323.174

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
9	Investeringsejendomme	696.824.184	732.530.021
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	839.816	1.424.932
		<u>697.664.000</u>	<u>733.954.953</u>
10	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.010.791	0
	Andre tilgodehavender	322.171	371.109
		<u>12.332.962</u>	<u>371.109</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>709.996.962</u>	<u>734.326.062</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.057.744	14.115.935
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.950	7.834.559
	Tilgodehavende selskabsskat	0	624.481
	Andre tilgodehavender	1.403.196	7.536.904
	Periodeafgrænsningsposter	1.016.464	713.958
		<u>4.484.354</u>	<u>30.825.837</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.368.526</u>	<u>2.453.119</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.852.880</u>	<u>33.278.956</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>719.849.842</u></u>	<u><u>767.605.018</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
11	Aktiekapital	10.000.000	10.000.000
	Overført resultat	319.023.486	343.403.513
	Egenkapital i alt	<u>329.023.486</u>	<u>353.403.513</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	59.369.591	81.927.467
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>59.369.591</u>	<u>81.927.467</u>
	Gældsforpligtelser		
12	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	278.645.350	311.016.446
	Anden gæld	0	541.970
		<u>278.645.350</u>	<u>311.558.416</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	9.415.236	8.078.158
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.238.293	622.565
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.008.676	9.608.099
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.760.062	125.653
	Skyldig sambeskatningsbidrag	15.681.087	0
	Anden gæld	1.708.061	2.281.147
		<u>52.811.415</u>	<u>20.715.622</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>331.456.765</u>	<u>332.274.038</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>719.849.842</u></u>	<u><u>767.605.018</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Personaleomkostninger
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.000.000	318.080.339	328.080.339
Overført via resultatdisponering	0	25.323.174	25.323.174
Egenkapital 1. januar 2022	10.000.000	343.403.513	353.403.513
Overført via resultatdisponering	0	-24.380.027	-24.380.027
Egenkapital 31. december 2022	10.000.000	319.023.486	329.023.486

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 5G A/S for 2022 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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

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 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.

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 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

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 afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 Kapitalforhold

Selskabets omsætningsaktiver udgør på balancedagen kr. 9.852.880, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 52.811.415. 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 2023.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

4 Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Der er afholdt afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar for 666.496 kr. (2021: 739.049). Beløb er overført til driftsregnskab med lejere, hvormed af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 kr.

kr.

	2022	2021
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	195.950	119.563
Valutakursreguleringer	15.328.651	68
Andre finansielle indtægter	61.044	0
	<u>15.585.645</u>	<u>119.631</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.127.916	6.268.573
Valutakursreguleringer	7.105	13.894.535
Andre finansielle omkostninger	7.235	38.947
	<u>11.142.256</u>	<u>20.202.055</u>
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.681.087	-624.481
Årets regulering af udskudt skat	-22.557.876	7.698.729
	<u>-6.876.789</u>	<u>7.074.248</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	8.707.795
Tilgange	81.380
Kostpris 31. december 2022	8.789.175
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	7.282.863
Afskrivninger	666.496
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	7.949.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	839.816
Afskrives over	3-15 år

9 Investeringsejendomme

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	732.530.021	690.655.214
Tilgang	11.192.416	10.329.065
Årets værdireguleringer	-46.898.253	31.545.742
Dagsværdi 31. december	696.824.184	732.530.021

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 2022 opgjort til 696.824.184 kr. mod 732.530.02 i 2021. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2021 fremgår i parentes):

- Budgetperiode: 20 år (20 år)
- Inflation: 2% (2%)
- Stigning i markedsleje: 2% (2%)
- Forventet tomgangsleje: 4% (4%)
- Diskonteringssats: 7,15% (6,8%)

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 7,15 %.

Ændringer i skøn over diskonteringssats 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. 44.363.656, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 741.187.840.

En ændring i den anvendte diskonteringssats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -40.853.930, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 655.970.254.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	0	371.109	371.109
Tilgange	12.010.791	0	12.010.791
Afgange	0	-48.938	-48.938
Kostpris 31. december 2022	12.010.791	322.171	12.332.962
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	12.010.791	322.171	12.332.962

11 Aktiekapital

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

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 10.000.000 kr. de seneste 5 år.

12 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	278.645.350	0	278.645.350	278.645.350
Anden gæld	9.415.236	9.415.236	0	0
	288.060.586	9.415.236	278.645.350	278.645.350

13 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 5H A/S
- KLP Teglholtsgade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
- KLP Skelbækgade 3A ApS
- KLP Weidekampsgade 12-16 A/S4
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2022 på DKK 19.430.819.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

15 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 13:16

SENT BY OWNER:

Søren Risager-Hansen • 11.04.2023 18:58

DOCUMENT ID:

H1JrMM7G2

ENVELOPE ID:

BkJTWzXGh-H1JrMM7G2

DOCUMENT NAME:

KLP Ørestad 5G - Årsrapport 2022_final.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ulrik Ræbild ulrik.raebild@pwc.com	Signed Authenticated	11.04.2023 19:53 11.04.2023 19:51	Email Low	IP: 134.238.105.234 IP: 134.238.105.234
Stig Fermi-Erichsen sfe@klp.no	Signed Authenticated	12.04.2023 07:42 12.04.2023 07:35	Email Low	IP: 195.204.62.2 IP: 195.204.62.2
Gunnar Gjørtz ggj@klp.no	Signed Authenticated	12.04.2023 10:45 12.04.2023 10:43	Email Low	IP: 195.204.62.2 IP: 195.204.62.2
Søren Risager-Hansen srh@klp.no	Signed Authenticated	13.04.2023 11:37 13.04.2023 11:36	Email Low	IP: 195.204.62.2 IP: 195.204.62.2
Marianne Fabricius mfa@klp.no	Signed Authenticated	17.04.2023 13:16 17.04.2023 13:14	Email Low	IP: 195.204.62.2 IP: 195.204.62.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed