
KLP Ørestad 3A A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 26 53 61 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 09/02 2018

Søren Risager-Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KLP Ørestad 3A 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2018

Direktion

Søren Risager-Hansen

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 3A A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 3A A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og 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 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. 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 brugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 9. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Janni F. Guldager
statsautoriseret revisor
mne33255

Selskabsoplysninger

Selskabet

KLP Ørestad 3A A/S
Edvard Thomsens Vej 10
2300 København S

Telefon: 70 26 26 61
E-mail: kbh@klp.no
Hjemmeside: www.klpejendomme.dk

CVR-nr.: 26 53 61 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. marts 2002
Regnskabsår: 16. 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
Göteborgplads 1
2150 Nordhavn

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Markedsoverblik

Selskabet er ejer af et grundstykke i Ørestad.

Selskabet har i 2017 gennemført et udviklingsarbejde for et kontorprojekt på 50.000 m² på grunden. I samarbejde med rådgivere og totalentreprenør er projektet detaljeret på projektforslagsniveau, som grundlag for en beslutning om en videre igangsættelse af byggeriet i 2018.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København og udviklingsprojektet gennemføres i dialog med faglige kompetencer fra det norske moderselskab KLP Eiendom AS.

Årets resultat på DKK -72 mio er påvirket negativt på grund af en nedskrivning af det igangsatte udviklingsprojekt. Efter regnskabsårets udløb har der været et ikke realiseret kurstab på koncernlånet.

Selskabets investering er værdiansat til kostpris med fradrag af nedskrivninger og udgør DKK 89,9 mio. afspejlende værdien af de afholdte investeringer i ejendommen.

Årets resultat efter skat på DKK -72 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 50,4 mio. svarende til en soliditetsgrad på 41,4 %.

Selskabet vil vurdere finansieringen på både kort og langt sigt og gennemføre eventuelle nødvendige tiltag for sikring af egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre eksterne omkostninger		-8.333.262	-1.636.647
Bruttoresultat før værdireguleringer		-8.333.262	-1.636.647
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-70.000.000	0
Resultat før finansielle poster		-78.333.262	-1.636.647
Finansielle indtægter	2	11.404.942	3.037.164
Finansielle omkostninger	3	-5.228.095	-10.323.590
Resultat før skat		-72.156.415	-8.923.073
Skat af årets resultat	4	184.285	441.171
Årets resultat		-71.972.130	-8.481.902

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-71.972.130	-8.481.902
		-71.972.130	-8.481.902

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		88.874.607	142.062.159
Materielle anlægsaktiver	5	88.874.607	142.062.159
Anlægsaktiver		88.874.607	142.062.159
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.542.771
Andre tilgodehavender		2.255.338	43.656
Udskudt skatteaktiv		5.000.000	5.000.000
Selskabsskat (mellemværende med administrationselskab)		184.285	527.692
Periodeafgrænsningsposter		6.090	20.900
Tilgodehavender		7.445.713	12.135.019
Likvide beholdninger		25.505.244	2.420.507
Omsætningsaktiver		32.950.957	14.555.526
Aktiver		121.825.564	156.617.685

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		6.000.000	5.000.000
Overført resultat		44.443.334	7.415.464
Egenkapital	6	50.443.334	12.415.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.144.125	129.884.059
Langfristede gældsforpligtelser	7	48.144.125	129.884.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.067.414	102.818
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	16.107.565	14.161.333
Anden gæld		63.126	54.011
Kortfristede gældsforpligtelser		23.238.105	14.318.162
Gældsforpligtelser		71.382.230	144.202.221
Passiver		121.825.564	156.617.685
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2017				
Egenkapital 1. januar	5.000.000	0	7.415.464	12.415.464
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	99.000.000	0	100.000.000
Koncerntilskud	0	0	10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	0	-71.972.130	-71.972.130
Overført fra overkurs ved emission	0	-99.000.000	99.000.000	0
Egenkapital 31. december	6.000.000	0	44.443.334	50.443.334
2016				
Egenkapital 1. januar	5.000.000	0	15.897.366	20.897.366
Årets resultat	0	0	-8.481.902	-8.481.902
Egenkapital 31. december	5.000.000	0	7.415.464	12.415.464

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	70.000.000	0
	70.000.000	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	14.326	192.201
Andre finansielle indtægter	11.390.616	2.844.963
	11.404.942	3.037.164
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.907.853	3.798.482
Andre finansielle omkostninger	1.320.242	6.525.108
	5.228.095	10.323.590
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-184.285	-527.692
Årets udskudte skat	0	86.521
	-184.285	-441.171

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	201.496.219
Tilgang i årets løb	<u>16.812.448</u>
Kostpris 31. december	<u>218.308.667</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	59.434.060
Årets nedskrivninger	<u>70.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>129.434.060</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>88.874.607</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 6.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014	2013
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Selskabskapital 1. januar	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december	<u>6.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	48.144.125	129.884.059
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	48.144.125	129.884.059
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>16.107.565</u>	<u>14.161.333</u>
	<u>64.251.690</u>	<u>144.045.392</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Koncernen har anlagt retssag mod en tidligere samarbejdspartner, der uretmæssigt har opsagt eneimportøraftalen i Danmark. Der er anlagt erstatningssag på DKK 22 mio. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes.

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 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Teglgade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2017 på TDKK 0.

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

Eventualaktiver

Selskabet har et grundlag for beregning af udskudt skatteaktiv på t.kr. 152.584. Den nominelle værdi heraf udgør 22% i alt t.kr. 33.568. Ledelsen har valgt at indregne t.kr. 5.000, som følge af usikkerhed om anvendelse af det fulde skatteaktiv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 3A A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

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 nominal værdi.