
KLP Ørestad 3A A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 53 61 97

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 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 3A A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 3A 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 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: 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

Selskabet er ejer af et grundstykke i Ørestad.

Selskabet har i 2015 gennemført et parallelopdrag for udvælgelse af en totalentreprenør til, at indgå i en fase opdelt proces for igangsætning af byggeri, af et skitseret kontorprojekt på 50.000 m². Samtidig er projektet markedsført over for lejere i markedet.

På baggrund af parallelopdraget har selskabet udpeget én entreprenør, som i samarbejde med selskabets øvrige rådgivere skal udarbejde et projektforslag, der fastlægger projektets tid, pris og kvalitet, som grundlag for markedsføring, eventuel indgåelse af totalentrepriseforfølgelse, indhentning af byggetilladelse og gennemførelse af byggeri fra 2017. Igangsættelsen vil blandt andet være afhængig af, at der indgås en forhåndsaftale med ankerlejer på et stort areal i kontorejendommen.

I 2015 er realiseret et resultat før skat på DKK 3,2 mio., hvilket ikke anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en ikke realiseret kursgevinst på DKK 7,3 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner. Efter regnskabsårets udløb har der været ikke realiseret kurstab på koncernlånet.

Selskabets investering er værdiansat til kostpris på DKK 122,2 mio. afspejlende værdien af de afholdte investeringer i grunden.

Bestyrelsen for moderselskabet KLP Ejendomme A/S har i november 2015 besluttet, at yde et beløb på DKK 15 mio. som koncerntilskud til selskabet.

Årets resultat efter skat på DKK 41.290 henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 21,0 mio. svarende til en soliditetsgrad på 15,1 %.

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	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger		-1.985.931	-6.940.813
Bruttoresultat før værdireguleringer		-1.985.931	-6.940.813
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	0	-17.434.060
Resultat før finansielle poster		-1.985.931	-24.374.873
Finansielle indtægter	2	9.282.002	10.054.929
Finansielle omkostninger	3	-4.093.979	-5.134.934
Resultat før skat		3.202.092	-19.454.878
Skat af årets resultat	4	-3.160.801	-4.767.962
Årets resultat		41.291	-24.222.840

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		41.291	-24.222.840
		41.291	-24.222.840

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		122.221.596	122.221.596
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	122.221.596	122.221.596
Anlægsaktiver		122.221.596	122.221.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.011.455	12.410.641
Andre tilgodehavender		7.876.718	2.000
Udskudt skatteaktiv		5.086.521	8.873.122
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		625.800	0
Tilgodehavender		15.600.494	21.285.763
Likvide beholdninger		516.046	30.553
Omsætningsaktiver		16.116.540	21.316.316
Aktiver		138.338.136	143.537.912

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		15.897.367	856.076
Egenkapital	6	20.897.367	5.856.076
Gæld til tilknyttede virksomheder		116.844.165	125.407.436
Langfristede gældsforpligtelser	7	116.844.165	125.407.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		443.519	46.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	8.210	12.228.000
Anden gæld		144.875	0
Kortfristede gældsforpligtelser		596.604	12.274.400
Gældsforpligtelser		117.440.769	137.681.836
Passiver		138.338.136	143.537.912
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	17.434.060
	<u>0</u>	<u>17.434.060</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	103.602	6
Andre finansielle indtægter	9.178.400	10.054.923
	<u>9.282.002</u>	<u>10.054.929</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.093.360	5.134.294
Andre finansielle omkostninger	619	640
	<u>4.093.979</u>	<u>5.134.934</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-564.807	-2.815.405
Årets udskudte skat	3.725.608	7.583.367
	<u>3.160.801</u>	<u>4.767.962</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	134.221.596	47.434.060
Kostpris 31. december	134.221.596	47.434.060
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.000.000	47.434.060
Ned- og afskrivninger 31. december	12.000.000	47.434.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december	122.221.596	0

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2015			
Egenkapital 1. januar	5.000.000	856.076	5.856.076
Koncerntilskud	0	15.000.000	15.000.000
Årets resultat	0	41.291	41.291
Egenkapital 31. december	5.000.000	15.897.367	20.897.367
2014			
Egenkapital 1. januar	5.000.000	15.078.916	20.078.916
Koncerntilskud	0	10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	-24.222.840	-24.222.840
Egenkapital 31. december	5.000.000	856.076	5.856.076

Selskabskapitalen består af 5.000 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

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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	116.844.165	125.407.436
Langfristet del	116.844.165	125.407.436
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	8.210	12.228.000
	<u>116.852.375</u>	<u>137.635.436</u>

8 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 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S

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

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

KLP Ejendomme A/S

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

KLP Ørestad 5G A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 5H A/S

Søsterselskab

KLP Østergade 8-12 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 3A 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

Nettoomsætninger består af lejeindtægter fra udlejning af parkeringsplads indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

Andre eksterne omkostninger

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

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 posteringer 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

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. Kostpris for igangværende byggeri omfatter direkte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører.

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

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 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, 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

Ændring til dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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