

Årsrapport for 2023

KLP ØRESTAD 3A A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2024

Bettina Lange
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KLP ØRESTAD 3A A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

Direktion

Bettina Lange
direktør

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Marianne Fabricius

Stig Fermi-Erichsen

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP ØRESTAD 3A A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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. 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Urik Ræbild
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33262

Oliver Svane
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49837

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLP ØRESTAD 3A A/S Kay Fiskers Plads 10 2300 København S
	Telefon: 70 26 26 61
	Hjemmeside: www.klpejendomme.dk
	CVR-nr.: 26 53 61 97
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 7. marts 2002
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Gunnar Gjørtz, formand Marianne Fabricius Stig Fermi-Erichsen
Direktion	Bettina Lange, direktør
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Holst Advokater Indiavej 1 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i juli 2021 færdigopført og ibrugtaget et stort kontorprojekt på ca. 50.000 m² byggeri over terræn og ca. 15.000 m² kælder ved Kay Fiskers Plads og Ørestad Station i Ørestad. Byggeriet er opført uden forhåndsudlejning.

Ejendommen er en moderne, effektiv og fleksibel flerbruger kontorejendom med et stort og bredt udbud af fælles faciliteter og services i ejendommens stueetage.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København hvilket omfatter markedsføring og udlejning, forvaltning og drift, samt en løbende økonomisk og juridisk dialog med ejendommens lejere, som i den konkrete ejendom også omfatter en række butiksljemål.

Driften omfatter daglig styring og tilsyn samt planer for langsigtet vedligehold, hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af vedligeholdelsesplaner.

Ved indgåelsen af nye lejekontrakter gennemføres lejerindretninger skræddersyet til lejernes behov, da ejendommens etager ved afleveringen af totalentreprisen fremstod som "white boxes" uden aptering, indretning med skillevægge og IT kabling med videre.

KLP Ejendomes drift og forvaltning er beskrevet i selskabets "Styresystem", certificeret efter ISO 9001 og koordineret med KLP Ejendomes Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

Ejendommen er klassificeret med Energimærke A i overensstemmelse med KLP Ejendomes strategi for miljøansvarlig investering og desuden miljøcertificeret i kategorien "DGNB Guld" efter Danish Green Building Councils standard og omfattet af KLP Ejendomes energimål i henhold til selskabets certificering efter ISO 14001.

Udlejningen af kontorarealerne er fortsat succesfuldt i 2023, hvor de indgåede lejeaftaler nu omfatter 34.100 m² i alt, hvoraf 16.000 indgået i december 2023 med indflytning Q3 2024 foruden lejeaftaler med butikker i ejendommens stueetage, der omfatter et butiksareal på i alt ca. 800 kvm.

Forventningerne til den fortsatte udlejning i 2024 er positive da der en er god pipeline af interessenter som enten er i forhandling, har fået tilsendt "head of terms", test-fit på indretning eller tilbud.

Ledelsesberetning

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.

I 2023 er realiseret et resultat før skat på DKK -167 mio., hvilket ikke anses for fuldt tilfredsstillende, men er påvirket negativt af den fortsatte ledighed i ejendommen. Resultatet er ligeledes påvirket af værdiregulering af ejendommen med DKK -86,9 mio.

Ejendommen indgår i balancen til intern beregnet værdi, men underbygges af værdivurdering indhentet fra ekstern mægler.

Selskabet fik i december 2023 en kapitalforhøjelse på DKK 100 mio. fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S til sikring af egenkapitalen og vurderer løbende finansieringen på både kort og langt sigt.

Finansiering

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 2024. Der henvises endvidere til note 2 i årsrapporten.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået entrepriseaftale for indretning af 16.000 kvm kontor til aflevering Q3 2024. Der er i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning		29.396.243	13.588.192
Andre driftsindtægter		702.775	1.151.830
Ejendomsomkostninger		-10.572.661	-11.565.934
Andre eksterne omkostninger		-18.664.477	-16.496.625
Bruttoresultat		861.880	-13.322.537
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-18.894	-10.029
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		842.986	-13.332.566
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-86.854.648	-155.820.010
Resultat før finansielle poster		-86.011.662	-169.152.576
Finansielle indtægter	5	682.948	30.870
Finansielle omkostninger	6	-81.678.449	-25.237.411
Resultat før skat		-167.007.163	-194.359.117
Skat af årets resultat	7	7.811.647	16.095.874
Årets resultat		-159.195.516	-178.263.243
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-159.195.516	-178.263.243
		-159.195.516	-178.263.243

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	1.145.985.720	1.195.231.650
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	230.280	48.350
Materielle anlægsaktiver		1.146.216.000	1.195.280.000
Anlægsaktiver i alt		1.146.216.000	1.195.280.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.111.345	2.275.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		196.509	0
Andre tilgodehavender		6.322.275	2.585.849
Udskudt skatteaktiv		2.191.054	2.930.625
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.551.217	17.398.756
Periodeafgrænsningsposter		927.361	812.569
Tilgodehavender		20.299.761	26.003.466
Likvide beholdninger		24.735.936	11.616.918
Omsætningsaktiver i alt		45.035.697	37.620.384
Aktiver i alt		1.191.251.697	1.232.900.384

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		18.500.000	8.500.000
Overført resultat		24.318.538	93.514.054
Egenkapital	10	42.818.538	102.014.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.115.344.439	1.115.407.812
Anden gæld		6.959.794	6.494.352
Langfristede gældsforpligtelser	11	1.122.304.233	1.121.902.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.686.568	2.441.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.489.297	3.637.907
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.142.967	194.134
Anden gæld		5.810.094	2.711.063
Kortfristede gældsforpligtelser		26.128.926	8.984.166
Gældsforpligtelser i alt		1.148.433.159	1.130.886.330
Passiver i alt		1.191.251.697	1.232.900.384
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kapitalforhold	2		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	8.500.000	0	93.514.054	102.014.054
Kontant kapitalforhøjelse	10.000.000	90.000.000	0	100.000.000
Årets resultat	0	0	-159.195.516	-159.195.516
Overført fra overkurs ved emission	0	-90.000.000	90.000.000	0
Egenkapital 31. december 2023	18.500.000	0	24.318.538	42.818.538

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	8.500.000	271.777.297	280.277.297
Årets resultat	0	-178.263.243	-178.263.243
Egenkapital 31. december 2022	8.500.000	93.514.054	102.014.054

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP ØRESTAD 3A A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Deposita måles til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post.

Noter

2 Kapitalforhold

Selskabet har i 2023 realiseret et betydeligt underskud og ledelsen forventer ligeledes at selskabets drift for 2024 vil være negativ. 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 2024.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
3 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>18.894</u>	<u>10.029</u>
	<u>18.894</u>	<u>10.029</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	184.852	0
Andre finansielle indtægter	488.889	25.034
Valutakursgevinster	9.207	5.836
	<u>682.948</u>	<u>30.870</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81.670.464	25.222.067
Andre finansielle omkostninger	1.335	1.646
Valutakurstab	6.650	13.698
	<u>81.678.449</u>	<u>25.237.411</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-8.551.218	-17.398.756
Årets udskudte skat	739.571	1.302.882
	<u>-7.811.647</u>	<u>-16.095.874</u>

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	1.343.731.335
Tilgang i årets løb	<u>37.608.718</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.381.340.053</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-148.499.685
Årets værdireguleringer	<u>-86.854.648</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-235.354.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>1.145.985.720</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. (DCF-model)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 opgjort til 1.145.985.720 kr. mod 1.195.231.650 i 2022. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2022 fremgår i parentes):

- Budgetperiode: 20 år (20 år)
- Inflation: 2% (2%)
- Stigning i markedsleje: 2% (2%)
- Forventet tomgangsleje: 2,5% (2,5%)
- Diskonteringssats: 7,60% (7,45%)

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en fastsat diskonteringsats på 7,60 %.

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

En ændring i den anvendte diskonteringsats på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 79.294.687, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 1.225.280.407.

En ændring i den anvendte diskonteringsats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -73.106.610, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 1.072.879.110.

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	58.379
Tilgang i årets løb	<u>216.781</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>275.160</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	10.029
Årets afskrivninger	<u>34.851</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>44.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>230.280</u></u>
Afskrives over	<u>4-5 år</u>

Der er afholdt afskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar for 34.851 kr. 15.957 kr. er overført til driftsregnskab med lejere, hvormed af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver indregnet i resultatopgørelsen udgør 18.894 kr.

Noter

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 18.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023	2022	2021	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Virksomhedskapital 1. januar 2023	8.500.000	8.500.000	8.500.000	7.500.000	6.000.000
Tilgang i året	10.000.000	0	0	1.000.000	1.500.000
Virksomhedskapital	18.500.000	8.500.000	8.500.000	8.500.000	7.500.000

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.115.407.812	1.115.344.439	0	1.115.344.439
Anden gæld	6.494.352	6.959.794	0	0
	1.121.902.164	1.122.304.233	0	1.115.344.439

Noter

12 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 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
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2023 på DKK 20.537.913.

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet KLP Ejendomme A/S, København.

Koncernrapporten for KLP Ejendomme A/S kan rekvireres på www.cvr.dk.