

KLP Ørestad 3A A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 26 53 61 97

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2022

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 3A A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022

Direktion:



Søren Risager-Hansen
adm. dir

Bestyrelse:

.....
Gunnar Gjørtz
formand

.....
Stig Fermi-Erichsen

.....
Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 3A A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 3A A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 23. februar 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsaut. revisor
mne33262

Daniel Nielsen
statsaut. revisor
mne45105

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Ørestad 3A A/S
Adresse, postnr., by	Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S
CVR-nr.	26 53 61 97
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. dir
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 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 og gennemført til aftalt tid, pris og kvalitet.

Ejendommen er en effektiv og fleksibel flerbruger kontorejendom med et stort og bredt udbud af fælles faciliteter og services i ejendommens stueetage. Ejendommen markedsføres under brandet "HUBNORDIC" sammen med de to kontorejendomme i selskaberne KLP Ørestad 5H A/S og KLP Ørestad 5G A/S.

Der er i 2021 udlejet 3.450 kvm kontorareal i ejendommen og indgået nye lejeaftaler på yderligere 3.330 kvm til indflytning i 2022, foruden flere lejeaftaler med butikker i ejendommen stueetage omfattende et butiksareal på ca. 800 kvm.

Udlejningen af kontorarealet i ejendommen ligger under det ønskede niveau hvilket tilskrives udfordringen med at indfase et så stort volumen i markedet, som fortsat er påvirket af Covid-19 træghed.

Årets resultat før skat på DKK -16,1 mio. er ikke fuldt tilfredsstillende men er påvirket negativt af den store ledighed i ejendommen.

Selskabets investering er værdiansat til dagsværdi og udgør DKK 1.296 mio.

Årets resultat efter skat på DKK -2,4 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 280,3 mio. svarende til en soliditetsgrad på 21,1 %.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Nettoomsætning	1.413.881	0
	Andre driftsindtægter	0	62.349
	Ejendomsomkostninger	-3.235.017	-1.279.862
	Andre eksterne omkostninger	-11.392.451	-8.986.472
	Bruttoresultat	-13.213.587	-10.203.985
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.320.325	0
	Resultat før finansielle poster	-5.893.262	-10.203.985
4	Finansielle indtægter	0	315.512
5	Finansielle omkostninger	-10.176.307	-9.202.755
	Resultat før skat	-16.069.569	-19.091.228
6	Skat af årets resultat	13.643.130	4.192.647
	Årets resultat	-2.426.439	-14.898.581
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.426.439	-14.898.581
		-2.426.439	-14.898.581

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	1.067.796.948
7	Investeringsejendomme	1.296.040.000	0
		<u>1.296.040.000</u>	<u>1.067.796.948</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.296.040.000</u>	<u>1.067.796.948</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.856.783	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	24.547.364
	Udsudte skatteaktiver	4.233.507	2.363.342
	Tilgodehavende selskabsskat	11.772.965	5.942.338
	Andre tilgodehavender	3.437.218	6.595.121
	Periodeafgrænsningsposter	292.007	463.075
		<u>21.592.480</u>	<u>39.911.240</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.236.418</u>	<u>13.789.196</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.828.898</u>	<u>53.700.436</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.328.868.898</u></u>	<u><u>1.121.497.384</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	8.500.000	8.500.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	271.777.297	274.203.736
	Egenkapital i alt	<u>280.277.297</u>	<u>282.703.736</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	599.531.993	592.392.446
	Deposita	1.780.444	0
		<u>601.312.437</u>	<u>592.392.446</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	398.638	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.761.973	32.362.579
	Gæld til tilknyttede virksomheder	437.960.312	213.692.930
	Anden gæld	1.158.241	345.693
		<u>447.279.164</u>	<u>246.401.202</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.048.591.601</u>	<u>838.793.648</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.328.868.898</u></u>	<u><u>1.121.497.384</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	0	190.102.317	197.602.317
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	99.000.000	0	100.000.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-14.898.581	-14.898.581
Overført fra overkurs ved emission	0	-99.000.000	99.000.000	0
Egenkapital 1. januar 2021	8.500.000	0	274.203.736	282.703.736
Overført via resultatdisponering	0	0	-2.426.439	-2.426.439
Egenkapital 31. december 2021	8.500.000	0	271.777.297	280.277.297

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 3A A/S for 2021 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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 ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat 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.

Årets dagsværdiregulering foretages via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Gældsforpligtelser

Deposita måles til kostpris.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger består af forudbetalte lejeindtægter mv og måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

kr.	2021	2020
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	315.512
	<u>0</u>	<u>315.512</u>

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.126.061	9.121.911
Valutakursreguleringer	1.592	0
Andre finansielle omkostninger	48.654	80.844
	<u>10.176.307</u>	<u>9.202.755</u>

6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-11.772.965	-5.942.338
Årets regulering af udskudt skat	-1.870.165	1.749.691
	<u>-13.643.130</u>	<u>-4.192.647</u>

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2021	2020
Tilgang	1.288.719.675	0
Årets værdireguleringer	7.320.325	0
Dagsværdi 31. december	<u>1.296.040.000</u>	<u>0</u>

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 opgjort til 1.296.040.000 kr.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger:

- Budgetperiode: 20 år
- Inflation: 2%
- Stigning i markedsleje: 2%
- Forventet tomgangsleje: 3%

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 7,1 %.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 93.186.329, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 1.389.226.329.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -85.723.024, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 1.210.316.976.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Aktiekapital

Selskabskapitalen består af 8.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

9 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:

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	599.531.993	0	599.531.993	599.531.993
Deposita	1.780.444	0	1.780.444	1.780.444
	<u>601.312.437</u>	<u>0</u>	<u>601.312.437</u>	<u>601.312.437</u>

10 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 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Tegholmegade 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 2021 på TDKK 16.054.775.

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

11 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
KLP Ejendomme A/S	København	www.cvr.dk

Verification

Transaction ID	B1N9zVfz9-SyHqfVGG5
Document	KLP Ørestad 3A AS_Årsregnskab2021_Final.pdf
Pages	16
Sent by	Søren Risager-Hansen

Signing parties

Gunnar Gjørtz	ggj@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Marianne Fabricius	mfa@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Stig Fermi-Erichsen	sfe@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Ulrik Ræbild	ulrik.raebild@pwc.com	Action: Sign	Method: Email
Daniel Nielsen	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-18 17:28:38 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-18 17:28:38 CET,

Clicked invitation link Ulrik Ræbild

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-19 10:12:36 CET,IP address: 83.136.94.4

Document signed by Ulrik Ræbild

2022-03-19 10:12:45 CET,IP address: 83.136.94.4

ulrik.raebild@pwc.com

Clicked invitation link Marianne Fabricius

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46,2022-03-19 11:18:59 CET,IP address: 5.186.113.148

Document signed by Marianne Fabricius

2022-03-19 11:19:06 CET,IP address: 5.186.113.148

mfa@klp.no

Clicked invitation link Daniel Nielsen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-19 11:29:16 CET,IP address: 137.83.209.137

Document signed by Daniel Nielsen
2022-03-19 11:29:27 CET,IP address: 137.83.209.137

dni@pwc.dk

Clicked invitation link Gunnar Gjørtz

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74
Safari/537.36,2022-03-19 20:25:41 CET,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Gunnar Gjørtz

2022-03-19 20:25:50 CET,IP address: 195.204.62.2

ggj@klp.no

Clicked invitation link Stig Fermi-Erichsen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2022-03-21 08:53:25 CET,IP address:
195.204.62.2

Document signed by Stig Fermi-Erichsen

2022-03-21 08:53:40 CET,IP address: 195.204.62.2

sfe@klp.no

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

