

---

# ***KLP Teglmholmsgade 1-3 A/S***

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 33 76 60 17

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 Teglnholmsgade 1-3 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

Søren Risager-Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KLP Teglmholmsgade 1-3 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Teglmholmsgade 1-3 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 Teglmholmsgade 1-3 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.: 33 76 60 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 23. juni 2011  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Gunnar Gjørtz, formand  
Stig Fermi-Erichsen  
Marianne Fabricius  
Søren Risager-Hansen

## 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 formål er at drive virksomhed med investering indenfor fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## Markedsoverblik

Selskabets aktivitet i 2015 har bestået af udlejning af selskabets kontorejendom i Københavns Sydhavn, som er udlejet i én samlet lejekontrakt til en stor dansk virksomhed med udløb på lejers uopsigelighed i juli 2029.

I 2015 er realiseret et resultat før skat på DKK 173,5 mio., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 121,4 mio.

Ejendommen er værdi vurderet af ekstern mægler, men indgår i balancen til intern beregnet værdi.

Årets resultat efter skat på DKK 134,8 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 666,4 mio. svarende til en soliditetsgrad på 46,5 %.

## 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
<b>Nettoomsætning</b>		<b>74.746.765</b>	<b>74.131.740</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-394.388	-270.328
Andre eksterne omkostninger		-1.053.208	-413.581
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>73.299.169</b>	<b>73.447.831</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	121.353.000	9.526.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>194.652.169</b>	<b>82.973.831</b>
Andre driftsomkostninger		-1.791.310	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>192.860.859</b>	<b>82.973.831</b>
Finansielle indtægter	2	2.140.902	2.252.981
Finansielle omkostninger	3	-21.537.499	-30.274.573
<b>Resultat før skat</b>		<b>173.464.262</b>	<b>54.952.239</b>
Skat af årets resultat	4	-38.703.998	-12.830.649
<b>Årets resultat</b>		<b>134.760.264</b>	<b>42.121.590</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		134.760.264	42.121.590
		<b>134.760.264</b>	<b>42.121.590</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		1.391.549.000	1.270.196.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.391.549.000</b>	<b>1.270.196.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.391.549.000</b>	<b>1.270.196.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		49.639.675	53.939.217
Andre tilgodehavender		52.515	53.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.692.190</b>	<b>53.992.915</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.316.876</b>	<b>4.739.333</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>51.009.066</b>	<b>58.732.248</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.442.558.066</b>	<b>1.328.928.248</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		665.414.962	530.654.698
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>666.414.962</b>	<b>531.654.698</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.353.204	16.138.350
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>46.353.204</b>	<b>16.138.350</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		721.002.496	773.466.004
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>721.002.496</b>	<b>773.466.004</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		298.260	166.151
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	813
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		8.489.144	7.263.329
Anden gæld		0	238.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.787.404</b>	<b>7.669.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>729.789.900</b>	<b>781.135.200</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.442.558.066</b>	<b>1.328.928.248</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	121.353.000	9.526.000
	<b><u>121.353.000</u></b>	<b><u>9.526.000</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.140.097	2.252.977
Andre finansielle indtægter	805	4
	<b><u>2.140.902</u></b>	<b><u>2.252.981</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	21.536.492	30.272.919
Andre finansielle omkostninger	1.007	1.654
	<b><u>21.537.499</u></b>	<b><u>30.274.573</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.489.144	7.263.329
Årets udskudte skat	30.214.854	5.567.320
	<b><u>38.703.998</u></b>	<b><u>12.830.649</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>1.260.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.260.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.196.000
Årets værdireguleringer	<u>121.353.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>131.549.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.391.549.000</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>1.546.165.556</u>	<u>1.391.549.000</u>	<u>1.265.044.545</u>
Ændring i dagsværdi	<u>154.616.556</u>	<u>0</u>	<u>-126.504.455</u>

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar	1.000.000	530.654.698	531.654.698
Årets resultat	0	134.760.264	134.760.264
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>665.414.962</b>	<b>666.414.962</b>
<b>2014</b>			
Egenkapital 1. januar	1.000.000	488.533.108	489.533.108
Årets resultat	0	42.121.590	42.121.590
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>530.654.698</b>	<b>531.654.698</b>

Selskabskapitalen består af 1 aktie à nominelt DKK 1.000.000. Ingen aktie er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelse.

# 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
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	721.002.496	773.466.004
Langfristet del	721.002.496	773.466.004
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	813
	<u><b>721.002.496</b></u>	<u><b>773.466.817</b></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 skat på TDKK 0.

# Noter til årsrapporten

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

KLP Ejendomme A/S

Moderselskab

#### Øvrige nærtstående parter

KLP Ørestad 3A A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 5G A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 5H A/S

Søsterselskab

KLP Østergade 8-12 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 mellemregning 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

Edwards Thomsens Vej 10

2300 København S

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KLP Teglholtsgade 1-3 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 finansiell post.



# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.

### 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 øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. 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 cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats 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, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **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**

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svare til nominel værdi.