
KLP Østergade 8-12 A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 60 33 83

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 Østergade 8-12 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 Østergade 8-12 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Østergade 8-12 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 Østergade 8-12 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.: 34 60 33 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. juni 2012
Regnskabsår: 4. 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 inden for fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Markedsoverblik

Selskabets aktivitet i 2015 har bestået i udlejning af selskabets ejendom i Århus, der for den alt overvejende del er udlejet til én hoteloperatør, med udløb på lejers uopsigelighe d i juni 2027. Ejendommen omfatter også en parkeringskælder udlejet til en selvstændig operatør og to selvstændige butiksljemål.

I 2015 er realiseret et resultat før skat på DKK 17,0 mio., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 6,1 mio.

Ejendommen indgår i balancen til intern beregnet værdi.

Årets resultat efter skat på DKK 12,9 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 51,9 mio. svarende til en soliditetsgrad på 12,0 %.

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
Nettoomsætning		26.498.643	25.992.783
Andre eksterne omkostninger		-664.431	-603.221
Bruttoresultat før værdireguleringer		25.834.212	25.389.562
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	6.146.446	6.278.670
Bruttoresultat efter værdireguleringer		31.980.658	31.668.232
Finansielle indtægter	2	140.727	498.375
Finansielle omkostninger	3	-15.108.108	-19.412.013
Resultat før skat		17.013.277	12.754.594
Skat af årets resultat	4	-4.095.801	-2.898.448
Årets resultat		12.917.476	9.856.146

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		12.917.476	9.856.146
		12.917.476	9.856.146

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		430.000.000	424.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	430.000.000	424.000.000
Anlægsaktiver		430.000.000	424.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.457.477	3.939.255
Andre tilgodehavender		12.888	664.130
Tilgodehavender		3.470.365	4.603.385
Likvide beholdninger		689.128	415.375
Omsætningsaktiver		4.159.493	5.018.760
Aktiver		434.159.493	429.018.760

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		501.000	501.000
Overført resultat		51.405.094	38.487.618
Egenkapital	6	51.906.094	38.988.618
Hensættelse til udskudt skat		12.107.647	8.667.982
Hensatte forpligtelser		12.107.647	8.667.982
Gæld til tilknyttede virksomheder		366.706.189	380.598.743
Anden gæld		599.820	595.355
Langfristede gældsforpligtelser	7	367.306.009	381.194.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.268	168.062
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		656.136	0
Anden gæld		1.792.867	0
Periodeafgrænsningsposter		261.472	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.839.743	168.062
Gældsforpligtelser		370.145.752	381.362.160
Passiver		434.159.493	429.018.760
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.146.446	6.278.670
	<u>6.146.446</u>	<u>6.278.670</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	138.721	498.375
Andre finansielle indtægter	2.006	0
	<u>140.727</u>	<u>498.375</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.107.446	19.410.697
Andre finansielle omkostninger	662	1.316
	<u>15.108.108</u>	<u>19.412.013</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	656.136	-883.644
Årets udskudte skat	3.439.665	3.782.092
	<u>4.095.801</u>	<u>2.898.448</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	409.354.595
Tilgang i årets løb	-146.446
Kostpris 31. december	<u>409.208.149</u>
Værdireguleringer 1. januar	14.645.405
Årets værdireguleringer	6.146.446
Værdireguleringer 31. december	<u>20.791.851</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>430.000.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>5,5</u>	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>
Dagsværdi	<u>469.090.909</u>	<u>430.000.000</u>	<u>396.923.077</u>
Ændring i dagsværdi	<u>39.090.909</u>	<u>0</u>	<u>-33.076.923</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2015			
Egenkapital 1. januar	501.000	38.487.618	38.988.618
Årets resultat	0	12.917.476	12.917.476
Egenkapital 31. december	501.000	51.405.094	51.906.094
2014			
Egenkapital 1. januar	501.000	28.631.472	29.132.472
Årets resultat	0	9.856.146	9.856.146
Egenkapital 31. december	501.000	38.487.618	38.988.618

Selskabskapitalen består af 501 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital 1. januar	501.000	501.000	501.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	501.000	501.000	501.000	501.000

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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	366.706.189	380.598.743
Langfristet del	366.706.189	380.598.743
Inden for 1 år	0	0
	366.706.189	380.598.743
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	599.820	595.355
Langfristet del	599.820	595.355
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.792.867	0
	2.392.687	595.355

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.

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 Teglhølmegade 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 Østergade 8-12 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv 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 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 moderselskab og dets 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Regnskabspraksis

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.

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, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.