
KLP Skelbækgade 3A ApS

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 39 94 01 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
5 /2 2020

Søren Risager-Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KLP Skelbækgade 3A ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

Direktion

Søren Risager-Hansen

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Søren Risager-Hansen

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Skelbækgade 3A ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Skelbækgade 3A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 brugerne 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 5. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Selskabsoplysninger

Selskabet

KLP Skelbækgade 3A ApS
Edvard Thomsens Vej 10
2300 København S

Telefon: 70 26 26 61
E-mail: kbh@klp.no
Hjemmeside: www.klpejendomme.dk

CVR-nr.: 39 94 01 24
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. oktober 2018
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

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

Direktion

Søren Risager-Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner
Göteborg Plads 1
2150 Nordhavn

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Markedsoverblik

Selskabet KLP Skelbækgade 3 ApS overtog 2018 en nyopført hotelejeendom i Skelbækgade ved Kødbyen i København. Ejendommen er udlejet til én hoteloperatør på en lang lejekontrakt med uopsigeligthed frem til 2038.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København.

Selskabet har i 2019 været i normaldrift, men der har fortsat været fokuseret på afhjælpning af fejl og mangler fra byggeriet i samarbejde med lejer og entreprenøren.

Forvaltningen af ejendommen omfatter, for så vidt angår hotellet, en løbende økonomisk og juridisk dialog med operatøren, almindelig opfølgning af økonomisk, juridisk og kontraktmæssig karakter.

KLP Ejendomes drift og forvaltning er beskrevet i selskabets ”Styresystem”, certificeret efter ISO 9.001 og koordineret med KLP Ejendomes Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

Ejendommen er klassificeret som en Energimærke A ejendom i overensstemmelse med KLP Ejendomes strategi for miljøansvarlig investering.

I 2019 er realiseret et resultat før skat på DKK 56,1 mio., hvilket anses for meget tilfredsstillende på baggrund af den korte periode ejendommen har være i selskabets ejerskab.

Ejendommen indgår i balancen til handelsværdien.

Årets resultat efter skat på DKK 43,8 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 187,6 mio. svarende til en soliditetsgrad på 28,7 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Nettoomsætning		38.262.792	2.684.932
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		150.118	-403.119
Andre eksterne omkostninger		-1.548.529	-175.513
Bruttoresultat før værdireguleringer		36.864.381	2.106.300
Værdiregulering af investeringsaktiver		27.490.360	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		64.354.741	2.106.300
Finansielle omkostninger	1	-8.246.862	-1.410
Resultat før skat		56.107.879	2.104.890
Skat af årets resultat	2	-12.343.733	-463.076
Årets resultat		43.764.146	1.641.814

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		470.000.000	0
Overført resultat		-426.235.854	1.641.814
		43.764.146	1.641.814

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		640.000.000	612.109.161
Materielle anlægsaktiver	3	640.000.000	612.109.161
Anlægsaktiver		640.000.000	612.109.161
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		374.281	0
Andre tilgodehavender		10.619.722	27.070
Selskabsskat (mellemværende med administrationsselskab)		0	375.676
Tilgodehavender		10.994.003	402.746
Likvide beholdninger		1.634.919	2.714.897
Omsætningsaktiver		12.628.922	3.117.643
Aktiver		652.628.922	615.226.804

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		70.000	70.000
Overført resultat		187.495.121	613.730.975
Egenkapital	4	187.565.121	613.800.975
Hensættelse til udskudt skat		9.350.043	838.752
Hensatte forpligtelser		9.350.043	838.752
Gæld til tilknyttede virksomheder		451.110.827	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	451.110.827	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		417.274	450.796
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	289.568	136.281
Selskabsskat		3.832.442	0
Anden gæld		63.647	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.602.931	587.077
Gældsforpligtelser		455.713.758	587.077
Passiver		652.628.922	615.226.804
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overkurs ved emission</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2019				
Egenkapital 1. januar	70.000	0	613.730.975	613.800.975
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-470.000.000	-470.000.000
Årets resultat	0	0	43.764.146	43.764.146
Egenkapital 31. december	70.000	0	187.495.121	187.565.121
2018				
Egenkapital 1. januar	50.000	0	0	50.000
Kontant kapitalforhøjelse	20.000	612.089.161	0	612.109.161
Årets resultat	0	0	1.641.814	1.641.814
Overført fra overkurs ved emission	0	-612.089.161	612.089.161	0
Egenkapital 31. december	70.000	0	613.730.975	613.800.975

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.183.000	0
Andre finansielle omkostninger	58.297	1.410
Kursreguleringer omkostninger	5.565	0
	<u>8.246.862</u>	<u>1.410</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.832.442	-375.676
Årets udskudte skat	8.511.291	838.752
	<u>12.343.733</u>	<u>463.076</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		612.109.161
Tilgang i årets løb		<u>400.479</u>
Kostpris 31. december		<u>612.509.640</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		<u>27.490.360</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>27.490.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>640.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	640.000.000	612.109.161
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje	0%	0%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 7,5%

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Diskonteringsrate	7,00	7,50	8,00
Dagsværdi	677.000.000	640.000.000	605.000.000
Ændring i dagsværdi	37.000.000	0	-35.000.000

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 70.000 anpartar à nominelt DKK 1. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	451.110.827	0
Langfristet del	451.110.827	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	289.568	136.281
	451.400.395	136.281

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2019 på TDKK 0.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Skelbækgade 3A ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 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.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Investeringsjendomme

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 2019 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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

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