

# KLP Skelbækgade 3A ApS

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

CVR-nr. 39 94 01 24

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jørgen Rasmussen", written over a horizontal dotted line.

## 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 Skelbækgade 3A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

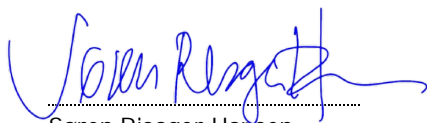
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2021

Direktion:



.....  
Søren Risager-Hansen

Bestyrelse:

.....  
Gunnar Gjørtz  
formand



.....  
Søren Risager-Hansen

.....  
Stig Fermi-Erichsen

.....  
Marianne Fabricius

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KLP Skelbækgade 3A ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Skelbækgade 3A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

### 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 9. juni 2021

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsaut. revisor  
mne13914

Daniel Nielsen  
statsaut. revisor  
mne45105

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Skelbækgade 3A ApS
Adresse, postnr., by	Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S
CVR-nr.	39 94 01 24
Stiftet	11. oktober 2018
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.klpejendomme.dk">www.klpejendomme.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:kbh@klp.no">kbh@klp.no</a>
Telefon	70 26 26 61
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

### Virksomhedens 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 3A ApS udlejer en hotelejeendom i Skelbækgade ved Købbyen i København opført i 2018. Ejendommen er udlejet til én hoteloperatør på en lang lejekontrakt med uopsigelighed frem til 2038.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København. Forvaltningen af ejendommen omfatter en løbende økonomisk, juridisk og kontraktmæssig dialog med operatøren.

Selskabet har som udgangspunkt alene driftsansvar for ejendommens klimaskærm, hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af planer for løbende vedligehold samt opfølgning på byggesagen. Den øvrige drift påhviler lejerens i henhold til lejekontraktens bestemmelser.

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

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

Selskabets drift har i 2020 været påvirket af konsekvenserne af Covid-19 restriktionerne, der, som for den øvrige turisme- og rejsebranche, har ramt operatøren hårdt, hvorfor selskabet har indrømmet operatøren økonomiske lempelser i forhold til lejekontraktens vilkår.

I 2020 er der realiseret et resultat før skat på DKK -59 mio., hvilket anses for utilfredsstillende, men tilskrives den ekstraordinære situation som Covid-19 har skabt. Resultatet er påvirket af værdiregulering af ejendommen med DKK -76 mio.

Selskabet er optimistisk i forhold til investeringens fremtidige værdi, fordi hotellet har en gode central beliggenhed, er moderne og effektivt indrettet og drives af en professionel operatør, hvorfor det forventes at kunne genvinde det tabte marked ved en normalisering efter Covid-19.

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

Årets resultat efter skat på DKK -46 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 141,6 mio. svarende til en soliditetsgrad på 23,4 %.

### 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.	2020	2019
	Nettoomsætning	25.090.337	38.262.792
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-245.846	150.118
	Andre eksterne omkostninger	-1.122.956	-1.548.529
	Bruttoresultat	23.721.535	36.864.381
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	23.721.535	36.864.381
	Værdiregulering af investeringsaktiver	-76.000.000	27.490.360
	Resultat før finansielle poster	-52.278.465	64.354.741
3	Finansielle indtægter	125.112	0
4	Finansielle omkostninger	-6.819.061	-8.246.862
	Resultat før skat	-58.972.414	56.107.879
5	Skat af årets resultat	12.973.930	-12.343.733
	Årets resultat	-45.998.484	43.764.146
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	470.000.000
	Overført resultat	-45.998.484	-426.235.854
		-45.998.484	43.764.146



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	564.000.000	640.000.000
		<u>564.000.000</u>	<u>640.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>564.000.000</u>	<u>640.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.536.895	374.281
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.115.273	0
	Udsudte skatteaktiver	2.810.596	0
	Selskabsskat (mellemværende med administrationselskab)	813.291	0
	Andre tilgodehavender	229	10.619.722
	Periodeafgrænsningsposter	203.753	0
		<u>40.480.037</u>	<u>10.994.003</u>
	Likvide beholdninger	447.277	1.634.919
	Omsætningsaktiver i alt	<u>40.927.314</u>	<u>12.628.922</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>604.927.314</u></u>	<u><u>652.628.922</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	70.000	70.000
	Overført resultat	141.496.637	187.495.121
	Egenkapital i alt	<u>141.566.637</u>	<u>187.565.121</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	0	9.350.043
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>9.350.043</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	456.393.748	451.110.827
		<u>456.393.748</u>	<u>451.110.827</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.072.979	289.568
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.287	417.274
	Selskabsskat	0	3.832.442
	Anden gæld	5.792.663	63.647
		<u>6.966.929</u>	<u>4.602.931</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>463.360.677</u>	<u>455.713.758</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>604.927.314</u></u>	<u><u>652.628.922</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Eventualforpligtelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	70.000	613.730.975	613.800.975
Overført via resultatdisponering	0	43.764.146	43.764.146
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-470.000.000	-470.000.000
Egenkapital 1. januar 2020	70.000	187.495.121	187.565.121
Overført via resultatdisponering	0	-45.998.484	-45.998.484
Egenkapital 31. december 2020	70.000	141.496.637	141.566.637

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Skelbækgade 3A ApS for 2020 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.).

#### 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.

##### Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab 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 aconto skatter. 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 2020 er 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.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### 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 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.

##### Gældsforpligtelser

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020	2019
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	115.273	0
Valutakursreguleringer	9.839	0
	<u>125.112</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.789.710	8.183.000
Valutakursreguleringer	0	5.565
Andre finansielle omkostninger	29.351	58.297
	<u>6.819.061</u>	<u>8.246.862</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-813.291	3.832.442
Årets regulering af udskudt skat	-12.160.639	8.511.291
	<u>-12.973.930</u>	<u>12.343.733</u>

#### 6 Investeringsejendomme

kr.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	640.000.000	612.109.161
Tilgang	0	400.479
Årets værdireguleringer	-76.000.000	27.490.360
Dagsværdi 31. december	<u>564.000.000</u>	<u>640.000.000</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 2020 opgjort til 564.000.000 kr. mod 640.000.000 i 2019. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2019 fremgår i parentes):

Budgetperiode: 20 år (20 år)

Inflation: 2% (2%)

Stigning i markedsleje: 2% (2%)

Forventet tomgangsleje: 0% (0%)

#### Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 8,09%.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 32.000.000, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 596.000.000.

En ændring i den anvendte diskonteringsrate på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -31.000.000, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 533.000.000.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Aktiekapital

Anpartskapitalen består af 70.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

#### 8 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 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	457.466.727	1.072.979	456.393.748	456.393.748
	<u>457.466.727</u>	<u>1.072.979</u>	<u>456.393.748</u>	<u>456.393.748</u>

#### 9 Eventualforpligtelser

##### 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 3A 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 Weidekampsgade 12-16 A/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2020 på TDKK 0.



## Verification

Transaction ID	rJvpXqO2O-HkdpX5d2u
Document	KLP Skelbækgade 3A ApS - Årsrapport 09.06.2021.pdf
Pages	16
Sent by	Søren Risager-Hansen

## Signing parties

<b>Gunnar Gjørtz</b>	ggj@klp.no	Action: Sign	Method: Email
<b>Marianne Fabricius</b>	mfa@klp.no	Action: Sign	Method: Email
<b>Stig Fermi-Erichsen</b>	sfe@klp.no	Action: Sign	Method: Email
<b>Jesper Wiinholt</b>	jew@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
<b>Daniel Nielsen</b>	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
<b>Søren Risager-Hansen</b>	srh@klp.no	Action: Sign	Method: Email

## Activity log

### E-mail invitation sent to [ggj@klp.no](mailto:ggj@klp.no)

2021-06-29 14:42:57 CEST,

### E-mail invitation sent to [mfa@klp.no](mailto:mfa@klp.no)

2021-06-29 14:42:57 CEST,

### E-mail invitation sent to [jew@pwc.dk](mailto:jew@pwc.dk)

2021-06-29 14:42:57 CEST,

### E-mail invitation sent to [sfe@klp.no](mailto:sfe@klp.no)

2021-06-29 14:42:57 CEST,

### E-mail invitation sent to [srh@klp.no](mailto:srh@klp.no)

2021-06-29 14:42:57 CEST,

### E-mail invitation sent to [dni@pwc.dk](mailto:dni@pwc.dk)

2021-06-29 14:42:57 CEST,

### Clicked invitation link **Jesper Wiinholt**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36,2021-06-29 14:43:24 CEST,IP address: 83.136.94.4

### Document signed by **Jesper Wiinholt**

2021-06-29 14:43:37 CEST,IP address: 83.136.94.4

[jew@pwc.dk](mailto:jew@pwc.dk)

### Clicked invitation link **Marianne Fabricius**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.114 Safari/537.36,2021-06-29 14:44:18 CEST,IP address: 195.204.62.2

---

**Clicked invitation link Stig Fermi-Erichsen**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.114  
Safari/537.36,2021-06-29 14:46:26 CEST,IP address: 195.204.62.2

---

**Document signed by Marianne Fabricius**

2021-06-29 14:51:14 CEST,IP address: 195.204.62.2

mfa@klp.no

---

**Document signed by Stig Fermi-Erichsen**

2021-06-29 14:54:17 CEST,IP address: 195.204.62.2

sfe@klp.no

---

**Clicked invitation link Søren Risager-Hansen**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124  
Safari/537.36,2021-06-29 15:10:47 CEST,IP address: 195.204.62.2

---

**Document signed by Søren Risager-Hansen**

2021-06-29 15:10:58 CEST,IP address: 195.204.62.2

srh@klp.no

---

**Clicked invitation link Gunnar Gjørtz**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124  
Safari/537.36,2021-06-29 15:16:30 CEST,IP address: 195.204.62.2

---

**Document signed by Gunnar Gjørtz**

2021-06-29 15:16:48 CEST,IP address: 195.204.62.2

ggj@klp.no

---

**E-mail invitation sent to dni@pwc.dk**

2021-06-30 00:01:10 CEST,

---

**Clicked invitation link Daniel Nielsen**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.114  
Safari/537.36,2021-06-30 08:34:56 CEST,IP address: 83.136.94.4

---

**Document signed by Daniel Nielsen**

2021-06-30 08:35:15 CEST,IP address: 83.136.94.4

dni@pwc.dk

---

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

