

KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

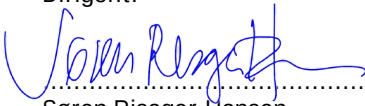
Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 37 08 50 30

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 Sundkrogsgade 7-9 ApS 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.direktør

Bestyrelse:

.....
Gunnar Gjørtz
formand

.....
Søren Risager-Hansen

.....
Stig Fermi-Erichsen

.....
Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS 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 revisors 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
statsautoriseret revisor
mne33262

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
Adresse, postnr., by	c/o KLP Ejendomme A/S Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S
CVR-nr.	37 08 50 30
Stiftet	16. september 2015
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunnar Gjørtz, formand Søren Risager-Hansen Stig Fermi-Erichsen Marianne Fabricius
Direktion	Søren Risager-Hansen, adm.direktør
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Advokat	Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner Göteborgsplatz 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

Selskabets aktiviteter omfatter udlejningen af en kontorejendom i Københavns Nordhavn. Ejendommen som er opført i 2002, er på ca. 11.700 m² hvoraf ca. 5.850 har været ledige siden Q2-2021 og de andre ca. 5.850 kvm blev opsagt af lejereren i Q1-2021 til fraflytning primo 2022 på hvilken baggrund selskabet har planlagt et projekt til opgradering af ejendommens fællesarealer i stueetagen til udførelse efter lejerens fraflytning i 2022.

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

Forvaltningen af ejendommen omfatter markedsføring og udlejning samt en løbende økonomisk og juridisk dialog med ejendommens lejere.

Driften omfatter daglig styring og tilsyn samt planer for langsigtet vedligehold, hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af langsigtede vedligeholdelsesplaner.

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 C ejendom i overensstemmelse med KLP Ejendomes strategi for miljøansvarlig investering. Ejendommen er desuden omfattet af KLP Ejendomes mål for energibesparelser, beskrevet i henhold til selskabets certificering efter ISO 14.001.

I 2021 er realiseret et resultat før skat på DKK -10,6 mio. Resultatet er påvirket af ledigheden i ejendommen og anses ikke for fuldt tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK -20 mio.

Ejendommen indgår i balancen til intern beregnet værdi, men underbygges af værdivurdering indhentet fra eksterne mæglere.

Selskabet anser finansieringen på både kort og lang sigt for at være tilstrækkelig og sikret.

Årets resultat efter skat på DKK -8,2 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 106,4 mio. svarende til en soliditetsgrad på 27,3 %.

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	14.905.577	21.843.936
	Andre driftsindtægter	2.732.696	5.624
	Ejendomsomkostninger	-3.011.218	-1.258.389
	Andre eksterne omkostninger	-1.479.021	-1.138.043
	Bruttoresultat	13.148.034	19.453.128
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.999	-9.646
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	13.134.035	19.443.482
	Værdiregulering af investeringsaktiver	-19.992.382	29.199.532
	Resultat før finansielle poster	-6.858.347	48.643.014
3	Finansielle indtægter	168.603	59.048
4	Finansielle omkostninger	-3.871.970	-4.678.775
	Resultat før skat	-10.561.714	44.023.287
5	Skat af årets resultat	2.331.538	-9.686.184
	Årets resultat	-8.230.176	34.337.103
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-8.230.176	34.337.103
		-8.230.176	34.337.103

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	363.923.514	383.639.818
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	94.486	108.485
		<u>364.018.000</u>	<u>383.748.303</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>364.018.000</u>	<u>383.748.303</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.528.875	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.939.008	14.045.191
	Andre tilgodehavender	74.233	40.992
	Periodeafgrænsningsposter	155.880	253.187
		<u>23.697.996</u>	<u>14.339.370</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.502.849</u>	<u>2.294.985</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.200.845</u>	<u>16.634.355</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>389.218.845</u></u>	<u><u>400.382.658</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	70.000	70.000
	Overført resultat	106.322.759	114.552.935
	Egenkapital i alt	106.392.759	114.622.935
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	3.368.925	7.426.562
	Hensatte forpligtelser i alt	3.368.925	7.426.562
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	271.170.139	267.314.531
	Anden gæld	6.041.993	5.894.627
		277.212.132	273.209.158
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	202.541	1.458.688
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.464	416.043
	Selskabsskat (mellemværende med administrationsselskab)	1.726.099	2.977.128
	Anden gæld	258.925	272.144
		2.245.029	5.124.003
	Gældsforpligtelser i alt	279.457.161	278.333.161
	PASSIVER I ALT	389.218.845	400.382.658

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Eventualforpligtelser
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	70.000	80.215.832	80.285.832
Overført via resultatdisponering	0	34.337.103	34.337.103
Egenkapital 1. januar 2021	70.000	114.552.935	114.622.935
Overført via resultatdisponering	0	-8.230.176	-8.230.176
Egenkapital 31. december 2021	70.000	106.322.759	106.392.759

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS 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 materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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. Årets værdireguleringer foretages via resultatopgørelsen.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2021 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 acontoskatte. 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 nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	162.742	54.808
Valutakursreguleringer	157	0
Andre finansielle indtægter	5.704	4.240
	<u>168.603</u>	<u>59.048</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.855.608	4.653.762
Valutakursreguleringer	1.337	0
Andre finansielle omkostninger	15.025	25.013
	<u>3.871.970</u>	<u>4.678.775</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.726.099	2.977.128
Årets regulering af udskudt skat	-4.057.637	6.709.056
	<u>-2.331.538</u>	<u>9.686.184</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	<u>161.240</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>161.240</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	52.755
Afskrivninger	<u>13.999</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	66.754
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>94.486</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

kr.	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	383.639.818	353.750.616
Tilgang	276.078	689.670
Årets værdireguleringer	-19.992.382	29.199.532
Dagsværdi 31. december	363.923.514	383.639.818

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 363.923.514 kr. mod 383.639.818 i 2020. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger

(hvor forudsætninger for 2020 fremgår i parentes):

- Budgetperiode: 20 år (20 år)
- Inflation: 2% (2%)
- Stigning i markedsleje: 2% (2%)
- Forventet tomgangsleje: 1,5% (4%)

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 6,3 %.

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

En ændring i den anvendte diskonteringssats på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 27.491.615, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 391.415.129.

En ændring i den anvendte diskonteringssats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -25.075.076, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 338.848.438.

8 Aktiekapital

Anpartskapitalen består af 700 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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	271.170.139	0	271.170.139	271.170.139
Anden gæld	6.041.993	0	6.041.993	6.041.993
	<u>277.212.132</u>	<u>0</u>	<u>277.212.132</u>	<u>277.212.132</u>

10 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 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Teglholtsgade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Ørestad 3A A/S
- 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.

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	rJoN4EfMc-Bkwu4Vff9
Document	KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS_Årsregnskab2021_Final.pdf
Pages	18
Sent by	Søren Risager-Hansen

Signing parties

Ulrik Ræbild	ulrik.raebild@pwc.com	Action: Sign	Method: Email
Daniel Nielsen	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
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
Søren Risager-Hansen	srh@klp.no	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk 2022-03-18 17:35:34 CET,	
E-mail invitation sent to ggj@klp.no 2022-03-18 17:35:34 CET,	
E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com 2022-03-18 17:35:34 CET,	
E-mail invitation sent to mfa@klp.no 2022-03-18 17:35:34 CET,	
E-mail invitation sent to srh@klp.no 2022-03-18 17:35:34 CET,	
E-mail invitation sent to sfe@klp.no 2022-03-18 17:35:34 CET,	
Clicked invitation link Søren Risager-Hansen Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-18 17:50:02 CET,IP address: 195.204.62.2	
Document signed by Søren Risager-Hansen 2022-03-18 17:51:23 CET,IP address: 195.204.62.2	srh@klp.no
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 10:14:26 CET,IP address: 83.136.94.4	
Document signed by Ulrik Ræbild 2022-03-19 10:16:15 CET,IP address: 83.136.94.4	ulrik.raebild@pwc.com

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2022-03-19 10:16:58 CET,

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

2022-03-19 10:16:58 CET,

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 11:15:48 CET,IP address: 5.186.113.148

Document signed by Marianne Fabricius

2022-03-19 11:16:40 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 11:26:19 CET,IP address: 137.83.209.137

Document signed by Daniel Nielsen

2022-03-19 11:27:25 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 20:21:54 CET,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Gunnar Gjørtz

2022-03-19 20:23:15 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 08:56:49 CET,IP address:
195.204.62.2

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:57:23 CET,

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

2022-03-21 08:57:23 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:57:23 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:57:23 CET,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2022-03-21 08:57:23 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:57:23 CET,

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

2022-03-21 08:57:34 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:57:34 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:57:34 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:57:34 CET,



rJoN4EfMc-Bkwu4Vff9

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:57:34 CET,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2022-03-21 08:57:34 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:57:53 CET,

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

2022-03-21 08:57:53 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:57:53 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:57:53 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:57:53 CET,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2022-03-21 08:57:53 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:58:23 CET,

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

2022-03-21 08:58:23 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:58:23 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:58:23 CET,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2022-03-21 08:58:23 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:58:23 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2022-03-21 08:58:35 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2022-03-21 08:58:35 CET,

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

2022-03-21 08:58:35 CET,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2022-03-21 08:58:36 CET,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2022-03-21 08:58:36 CET,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2022-03-21 08:58:36 CET,



rJoN4EfMc-Bkwu4Vff9

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

