

# KLP Weidekampsgade 12-16 A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 10 15 31 66

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2023

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 Weidekampsgade 12-16 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2023  
Direktion:

.....  
Søren Risager-Hansen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Gunnar Gjørtz  
formand

.....  
Marianne Fabricius

.....  
Stig Fermi-Erichsen

.....  
Søren Risager-Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Weidekampsgade 12-16 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Weidekampsgade 12-16 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

### 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 20. marts 2023  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild  
statsaut. revisor  
mne33262

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn                 | KLP Weidekampsgade 12-16 A/S                                                                        |
| Adresse, postnr., by | Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S                                                              |
| CVR-nr.              | 10 15 31 66                                                                                         |
| Stiftet              | 17. december 2003                                                                                   |
| 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<br>Marianne Fabricius<br>Stig Fermi-Erichsen<br>Søren Risager-Hansen         |
| Direktion            | Søren Risager-Hansen, direktør                                                                      |
| Revision             | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44, 2900 Hellerup |
| Advokat              | Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner<br>Göteborgplads 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 City, Weidekampsgade 12-16. Ejendommen er en fleksibel og effektiv ejendom opført i høj arkitektonisk, materialemæssig og teknisk kvalitet i 2008 og er på ca. 21.000 m<sup>2</sup> og 6.000 m<sup>2</sup> kælder. Den kan udlejes til flere brugere.

En større lejer fraflyttede deres primo 2022 på hvilken baggrund selskabet igangsatte et planlagt projekt til opgradering af ejendommens fællesarealer i stueetagen og renovering af de fraflyttede lokaler.

Arbejdet med ejendommen medførte en betydelig interesse i markedet og foreløbigt indgåelsen af én ny lejeaftale på ca. 1.600 m<sup>2</sup> til en handelsvirksomhed til indflytning primo 2023.

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 9001 og koordineret med KLP Ejendomes Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

Ejendommen er klassificeret med Energimærke B i overensstemmelse med KLP Ejendomes strategi for miljøansvarlig investering og desuden miljøcertificeret i kategorien "DGNB Sølv" efter Danish Green Building Councils standard og omfattet af KLP Ejendomes energimål i henhold til selskabets certificering efter ISO 14.001.

I 2022 er realiseret et resultat før skat på DKK -160,8 mio. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende i forhold til det aktuelle marked, men er bl.a. påvirket af at udlejningen har været hæmmet af de påbegyndte ombygningsarbejder i stueetagen, der er nødvendige for at bringe ejendomme på højde med markedets forventninger. Resultatet er ligeledes påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK -159,5 mio.

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

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

Årets resultat efter skat på DKK -125,4 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 332,9 mio. svarende til en soliditetsgrad på 33,3 %.

### Kapitalberedskab

For at styrke selskabets kapitalberedskab har selskabet modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet KLP Eiendom AS i Norge. På baggrund af den modtagne støtteerklæring er det ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at sikre selskabets drift for 2023. Der henvises endvidere til note 2 i årsrapporten.

### 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.                                               | 2022         | 2021        |
|------|---------------------------------------------------|--------------|-------------|
|      | Nettoomsætning                                    | 25.522.632   | 34.916.982  |
|      | Andre driftsindtægter                             | 1.887.200    | 0           |
|      | Ejendomsomkostninger                              | -13.618.801  | -2.755.112  |
|      | Andre eksterne omkostninger                       | -4.067.884   | -1.847.252  |
|      | Bruttoresultat                                    | 9.723.147    | 30.314.618  |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -6.084       | -6.084      |
|      | Resultat af drift før dagsværdireguleringer       | 9.717.063    | 30.308.534  |
|      | Værdireguleringer af investeringsejendom          | -159.457.942 | 57.439.982  |
|      | Resultat før finansielle poster                   | -149.740.879 | 87.748.516  |
| 4    | Finansielle indtægter                             | 700.723      | 348.621     |
| 5    | Finansielle omkostninger                          | -11.782.113  | -3.213.222  |
|      | Resultat før skat                                 | -160.822.269 | 84.883.915  |
| 6    | Skat af årets resultat                            | 35.380.899   | -18.474.445 |
|      | Årets resultat                                    | -125.441.370 | 66.409.470  |
|      | Forslag til resultatdisponering                   |              |             |
|      | Overført resultat                                 | -125.441.370 | 66.409.470  |
|      |                                                   | -125.441.370 | 66.409.470  |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                          | 2022                      | 2021                        |
|------|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|      | AKTIVER                                      |                           |                             |
|      | Anlægsaktiver                                |                           |                             |
| 7    | Materielle anlægsaktiver                     |                           |                             |
| 8    | Investeringsejendomme                        | 946.180.031               | 1.097.850.947               |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 17.969                    | 24.053                      |
|      |                                              | <u>946.198.000</u>        | <u>1.097.875.000</u>        |
| 9    | Finansielle anlægsaktiver                    |                           |                             |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 39.943.738                | 0                           |
|      |                                              | <u>39.943.738</u>         | <u>0</u>                    |
|      | Anlægsaktiver i alt                          | <u>986.141.738</u>        | <u>1.097.875.000</u>        |
|      | Omsætningsaktiver                            |                           |                             |
|      | Tilgodehavender                              |                           |                             |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 3.994.315                 | 2.062.606                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                         | 53.079.370                  |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 1.302.303                 | 0                           |
|      | Andre tilgodehavender                        | 874.282                   | 30.730                      |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 105.248                   | 292.703                     |
|      |                                              | <u>6.276.148</u>          | <u>55.465.409</u>           |
|      | Likvide beholdninger                         | <u>6.093.166</u>          | <u>1.052.435</u>            |
|      | Omsætningsaktiver i alt                      | <u>12.369.314</u>         | <u>56.517.844</u>           |
|      | AKTIVER I ALT                                | <u><u>998.511.052</u></u> | <u><u>1.154.392.844</u></u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                                           | 2022        | 2021          |
|------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
|      | PASSIVER                                                      |             |               |
|      | Egenkapital                                                   |             |               |
| 10   | Aktiekapital                                                  | 90.000.000  | 90.000.000    |
|      | Overført resultat                                             | 242.932.389 | 368.373.759   |
|      | Egenkapital i alt                                             | 332.932.389 | 458.373.759   |
|      | Hensatte forpligtelser                                        |             |               |
|      | Hensættelse til udskudt skat                                  | 91.107.931  | 125.186.527   |
|      | Hensatte forpligtelser i alt                                  | 91.107.931  | 125.186.527   |
|      | Gældsforpligtelser                                            |             |               |
| 11   | Langfristede gældsforpligtelser                               |             |               |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                             | 554.885.708 | 543.111.353   |
|      | Anden gæld                                                    | 12.244.729  | 16.440.685    |
|      |                                                               | 567.130.437 | 559.552.038   |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser                               |             |               |
| 11   | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser            | 578.939     | 0             |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                      | 1.628.532   | 1.036.194     |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                             | 1.239.241   | 141.557       |
|      | Selskabsskat (mellemværende med<br>administrationsvirksomhed) | 0           | 4.829.499     |
|      | Anden gæld                                                    | 3.893.583   | 5.273.270     |
|      |                                                               | 7.340.295   | 11.280.520    |
|      | Gældsforpligtelser i alt                                      | 574.470.732 | 570.832.558   |
|      | PASSIVER I ALT                                                | 998.511.052 | 1.154.392.844 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Personaleomkostninger
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Aktiekapital | Overført resultat | I alt        |
|----------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Egenkapital 1. januar 2021       | 90.000.000   | 301.964.289       | 391.964.289  |
| Overført via resultatdisponering | 0            | 66.409.470        | 66.409.470   |
| Egenkapital 1. januar 2022       | 90.000.000   | 368.373.759       | 458.373.759  |
| Overført via resultatdisponering | 0            | -125.441.370      | -125.441.370 |
| Egenkapital 31. december 2022    | 90.000.000   | 242.932.389       | 332.932.389  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Weidekampsgade 12-16 A/S for 2022 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

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

##### 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 de 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.

##### Investerings ejendomme

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

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2022 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 ejendommenes 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 under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 betalte acontoskatter.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 Kapitalforhold

Selskabets kapitalberedskab har været negativt påvirket af tomgang, som følge af renovering af dele af ejendommen. For at styrke selskabets kapitalberedskab og sikre den fornødne likviditet til udviklingen af ejendommen, har selskabet modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet KLP Eiendom AS i Norge. På baggrund af den modtagne støtteerklæring er det ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at sikre selskabets drift for 2023.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.                                            | 2022               | 2021              |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| 4 Finansielle indtægter                        |                    |                   |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | 674.852            | 348.553           |
| Valutakursreguleringer                         | 3.197              | 68                |
| Andre finansielle indtægter                    | 22.674             | 0                 |
|                                                | <u>700.723</u>     | <u>348.621</u>    |
| 5 Finansielle omkostninger                     |                    |                   |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 11.774.356         | 3.159.826         |
| Valutakursreguleringer                         | 7.757              | 3.487             |
| Andre finansielle omkostninger                 | 0                  | 49.909            |
|                                                | <u>11.782.113</u>  | <u>3.213.222</u>  |
| 6 Skat af årets resultat                       |                    |                   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -1.302.303         | 4.829.499         |
| Årets regulering af udskudt skat               | -34.078.596        | 13.644.946        |
|                                                | <u>-35.380.899</u> | <u>18.474.445</u> |

#### 7 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                     | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                 | <u>30.390</u>                                 |
| Kostpris 31. december 2022              | <u>30.390</u>                                 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022    | 6.337                                         |
| Afskrivninger                           | 6.084                                         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | <u>12.421</u>                                 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>17.969</u>                                 |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme

| kr.                     | 2022          | 2021          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Dagsværdi 1. januar     | 1.097.850.947 | 1.040.144.880 |
| Tilgang                 | 7.787.026     | 266.085       |
| Årets værdireguleringer | -159.457.942  | 57.439.982    |
| Dagsværdi 31. december  | 946.180.031   | 1.097.850.947 |

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

I den oprindelige kostpris indgår renter DKK 25.273.009. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendommen.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 opgjort til 946.180.031 kr. mod 1.097.850.947 i 2021. 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% (1%)
- Diskonteringssats: 6,10% (5,45%)

#### Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 6,10 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav 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. 63.926.928, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 1.010.106.959.

En ændring i den anvendte diskonteringssats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -58.709.660, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 887.470.371.

#### 9 Finansielle anlægsaktiver

| kr.                                     | Tilgodehavender<br>hos tilknyttede<br>virksomheder |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                 | 0                                                  |
| Tilgange                                | 39.943.738                                         |
| Kostpris 31. december 2022              | 39.943.738                                         |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 39.943.738                                         |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Aktiekapital

Selskabskapitalen består af 900.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

| kr.                               | Gæld i alt<br>31/12 2022 | Afdrag<br>næste år | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 554.885.708              | 0                  | 554.885.708          | 554.885.708            |
| Anden gæld                        | 12.823.668               | 578.939            | 12.244.729           | 12.244.729             |
|                                   | <u>567.709.376</u>       | <u>578.939</u>     | <u>567.130.437</u>   | <u>567.130.437</u>     |

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### 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 Teglhømsgade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
- KLP Skelbækgade 3A ApS
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31. december 2022 på DKK 19.430.819.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev nom. TDKK 150 ligger til sikkerhed for G/F for Ny Tøjhus Kvarter.

#### 14 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed   | Hjemsted  | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|-------------------|-----------|---------------------------------------------------|
| KLP Ejendomme A/S | København | <a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>        |



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 13:05

SENT BY OWNER:

Søren Risager-Hansen • 11.04.2023 19:36

DOCUMENT ID:

Sk\_GoG7zh

ENVELOPE ID:

r1Kh9zmf2-Sk\_GoG7zh

DOCUMENT NAME:

KLP Weidekampsgade 12-16 - Årsrapport 2022\_final.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| Ulrik Ræbild<br>ulrik.raebild@pwc.com |  Signed   | 11.04.2023 19:56 | Email  | IP: 134.238.105.234 |
|                                       | Authenticated                                                                              | 11.04.2023 19:55 | Low    | IP: 134.238.105.234 |
| Stig Fermi-Erichsen<br>sfe@klp.no     |  Signed | 12.04.2023 07:53 | Email  | IP: 195.204.62.2    |
|                                       | Authenticated                                                                              | 12.04.2023 07:47 | Low    | IP: 195.204.62.2    |
| Gunnar Gjørtz<br>ggj@klp.no           |  Signed | 12.04.2023 09:42 | Email  | IP: 195.204.62.2    |
|                                       | Authenticated                                                                              | 12.04.2023 09:41 | Low    | IP: 195.204.62.2    |
| Søren Risager-Hansen<br>srh@klp.no    |  Signed | 13.04.2023 11:35 | Email  | IP: 195.204.62.2    |
|                                       | Authenticated                                                                              | 13.04.2023 11:34 | Low    | IP: 195.204.62.2    |
| Marianne Fabricius<br>mfa@klp.no      |  Signed | 17.04.2023 13:05 | Email  | IP: 195.204.62.2    |
|                                       | Authenticated                                                                              | 17.04.2023 13:01 | Low    | IP: 195.204.62.2    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed