

KLP Weidekampsgade 12-16 A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

CVR-nr. 10 15 31 66

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021

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 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

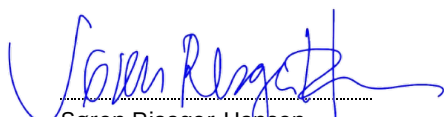
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

.....
Marianne Fabricius

.....
Stig Fermi-Erichsen



Søren Risager-Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 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 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 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 Weidekampsgade 12-16 A/S
Adresse, postnr., by	Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S
CVR-nr.	10 15 31 66
Stiftet	17. december 2003
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.klpejendomme.dk
E-mail	kbh@klp.no
Telefon	70 26 26 61
Bestyrelse	Gunnar Gjørtz, formand Marianne Fabricius Stig Fermi-Erichsen Søren Risager-Hansen
Direktion	Søren Risager-Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Advokat	Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner 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 m² og 6.000 m² kælder. Den kan udlejes til flere brugere og har aktuelt tre hovedlejere og kun en mindre ledighed. Ejendommen blev købt og overtaget af KLP i december 2019.

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

I 2020 er realiseret et resultat før skat på DKK -24 mio. hvilket anses for mindre tilfredsstillende men er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK -47,6 mio. som følge af selskabets forsigtighedsprincip i forhold til værdiansættelse.

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

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

Årets resultat efter skat på DKK -18,9 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 392 mio. svarende til en soliditetsgrad på 36,5 %.

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	33.499.568	30.195.742
	Driftsomkostninger ejendom	-2.501.777	-2.801.982
	Andre eksterne omkostninger	-2.481.376	-1.252.475
	Bruttoresultat	28.516.415	26.141.285
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	28.516.415	26.141.285
	Værdireguleringer af investeringsejendom	-47.572.589	197.821.697
	Resultat før finansielle poster	-19.056.174	223.962.982
3	Finansielle indtægter	112.686	13
4	Finansielle omkostninger	-5.026.288	-38.831.660
	Resultat før skat	-23.969.776	185.131.335
5	Skat af årets resultat	5.087.855	-45.801.720
	Årets resultat	-18.881.921	139.329.615
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-18.881.921	139.329.615
		-18.881.921	139.329.615

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	1.040.144.880	1.085.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.137	0
		<u>1.040.175.017</u>	<u>1.085.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.040.175.017</u>	<u>1.085.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	27.111.557	0
	Andre tilgodehavender	295.113	1.150.392
	Periodeafgrænsningsposter	470.638	379.138
		<u>27.877.308</u>	<u>1.529.530</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.515.620</u>	<u>12.061.410</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.392.928</u>	<u>13.590.940</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.072.567.945</u>	<u>1.098.590.940</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	90.000.000	90.000.000
	Overført resultat	301.964.289	320.846.210
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	391.964.289	410.846.210
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	111.541.581	121.059.889
	Hensatte forpligtelser i alt	111.541.581	121.059.889
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	539.951.526	535.016.766
	Anden gæld	16.399.841	16.303.182
		556.351.367	551.319.948
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	90.229
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.885.880	3.252.163
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.819.997	1.456.198
	Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)	4.244.944	1.337.074
	Anden gæld	3.759.887	9.229.229
		12.710.708	15.364.893
	Gældsforpligtelser i alt	569.062.075	566.684.841
	PASSIVER I ALT	1.072.567.945	1.098.590.940

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	90.000.000	181.516.595	55.000.000	326.516.595
Overført via resultatdisponering	0	139.329.615	0	139.329.615
Betalt ordinært udbytte	0	0	-55.000.000	-55.000.000
Egenkapital 1. januar 2020	90.000.000	320.846.210	0	410.846.210
Overført via resultatdisponering	0	-18.881.921	0	-18.881.921
Egenkapital 31. december 2020	90.000.000	301.964.289	0	391.964.289

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Weidekampsgade 12-16 A/S 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.).

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.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger ejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, salgsomkostninger 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 fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 poster 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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)

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.

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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.

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, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.	2020	2019
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	111.557	0
Valutakursreguleringer	745	0
Andre finansielle indtægter	384	13
	<u>112.686</u>	<u>13</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.938.383	782.763
Andre finansielle omkostninger	87.905	38.048.897
	<u>5.026.288</u>	<u>38.831.660</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.430.453	1.337.074
Årets regulering af udskudt skat	-9.518.308	44.464.646
	<u>-5.087.855</u>	<u>45.801.720</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgange	<u>30.390</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>30.390</u>
Afskrivninger	<u>253</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>253</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>30.137</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

kr.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	1.085.000.000	864.994.000
Tilgang	2.717.469	22.184.303
Årets værdireguleringer	-47.572.589	197.821.697
Dagsværdi 31. december	1.040.144.880	1.085.000.000

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 2020 opgjort til 1.040.144.880 kr. mod 1.085.000.000 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: 1% (0%)

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 5,70%.

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. 73.252.619, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 1.113.397.499.

En ændring i den anvendte diskonteringssats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -67.114.981, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 973.029.899.

8 Aktiekapital

Selskabskapitalen består af 900.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier 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.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	539.951.526	0	539.951.526	539.951.526
Anden gæld	16.399.841	0	16.399.841	16.399.841
	<u>556.351.367</u>	<u>0</u>	<u>556.351.367</u>	<u>556.351.367</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet hæfter solidarisk med nedenstående fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

- KLP Ejendomme A/S
- KLP Ørestad 3A A/S
- KLP Ørestad 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Teglmøllevej 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
- KLP Skelbækgade 3A ApS

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

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

Verification

Transaction ID	rJvpXqO2O-B1dxEcuH_
Document	KLP Weidekampsgade 12-16 AS - Årsrapport 09.06.2021.pdf
Pages	18
Sent by	Søren Risager-Hansen

Signing parties

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
Jesper Wiinholt	jew@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
Daniel Nielsen	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
Søren Risager-Hansen	srh@klp.no	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to ggf@klp.no

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

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

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

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

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

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

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

E-mail invitation sent to srh@klp.no

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

E-mail invitation sent to 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

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

Document signed by Jesper Wiinholt

2021-06-29 14:44:44 CEST,IP address: 83.136.94.4

jew@pwc.dk

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 14:53:45 CEST,IP address: 195.204.62.2

mfa@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 15:11:51 CEST,IP address: 195.204.62.2

srh@klp.no

Document signed by Stig Fermi-Erichsen

2021-06-29 15:16:18 CEST,IP address: 195.204.62.2

sfe@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 15:17:51 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

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:35:30 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,



rJvpXq020-B1dxEcuh_

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:35:47 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:36:02 CEST,

E-mail invitation sent to jew@pwc.dk

2021-06-30 08:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to sfe@klp.no

2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no

2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to mfa@klp.no

2021-06-30 08:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk

2021-06-30 08:36:36 CEST,

E-mail invitation sent to srh@klp.no

2021-06-30 08:36:36 CEST,

Document signed by Daniel Nielsen

2021-06-30 08:36:39 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.



rJvpXq020-B1dxEcuH_