

Årsrapport for 2023

KLP Weidekampsgade 12-16 A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 10 15 31 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2024

Bettina Lange
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KLP Weidekampsgade 12-16 A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2024

Direktion

Bettina Lange
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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Weidekampsgade 12-16 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Urik Ræbild
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33262

Oliver Svane
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49837

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLP Weidekampsgade 12-16 A/S Kay Fiskers Plads 10 2300 København S Telefon: 70 26 26 61 Hjemmeside: www.klpejendomme.dk CVR-nr.: 10 15 31 66 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 17. december 2003 Hjemsted: København
Bestyrelse	Gunnar Gjørtz, formand Marianne Fabricius Stig Fermi-Erichsen Søren Risager-Hansen
Direktion	Bettina Lange, direktør
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Holst Advokater Indiavej 1 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter omfatter ejerskab, udlejning og forvaltning af en kontorejendom i Københavns City, Weidekampsgade 12-16. Ejendommen er en fleksibel og effektiv kontorejendom 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.

I 2023 færdiggjordes en større opgradering af ejendommens fællesarealer i stueetagen og renovering af de ledige lokaler.

Arbejdet med ejendommen medførte en betydelig interesse i markedet og resulterede i indgåelsen af en lejeaftale på ca. 1.600 m² til en handelsvirksomhed med indflytning i Q1 2023 og yderligere en betinget lejeaftale omfattende en større del af det ledige restareal, indgået i december 2023 til indflytning i Q2 2024.

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 9001 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 2023 er realiseret et resultat før skat på DKK -128 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 -116,8 mio.

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

Ledelsesberetning

Finansiering

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 2024. Der henvises endvidere til note 2 i årsrapporten.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning sket ophævelse af betingelsen i førnævnte lejekontrakt, der således er endelig med indflytning 1. juli 2024 samt indgåelse af entrepriseaftale for ombygning af lejemålet. Der er i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning		29.742.015	25.522.632
Andre driftsindtægter		0	1.887.200
Ejendomsomkostninger		-14.823.375	-13.618.801
Andre eksterne omkostninger		-4.363.470	-4.067.884
Bruttoresultat		10.555.170	9.723.147
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-31.153	-6.084
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		10.524.017	9.717.063
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-116.795.776	-159.457.942
Resultat før finansielle poster		-106.271.759	-149.740.879
Finansielle indtægter	4	802.118	700.723
Finansielle omkostninger	5	-22.503.534	-11.782.113
Resultat før skat		-127.973.175	-160.822.269
Skat af årets resultat	6	24.839.436	35.380.899
Årets resultat		-103.133.739	-125.441.370
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-103.133.739	-125.441.370
		-103.133.739	-125.441.370

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	838.530.428	946.180.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.564.572	17.969
Materielle anlægsaktiver		841.095.000	946.198.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	0	39.943.738
Finansielle anlægsaktiver		0	39.943.738
Anlægsaktiver i alt		841.095.000	986.141.738
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.681.615	3.994.315
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		342.926	0
Andre tilgodehavender		497.864	874.282
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		325.225	1.302.303
Periodeafgrænsningsposter		295.596	105.248
Tilgodehavender		4.143.226	6.276.148
Likvide beholdninger		12.011.149	6.093.166
Omsætningsaktiver i alt		16.154.375	12.369.314
Aktiver i alt		857.249.375	998.511.052

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		90.000.000	90.000.000
Overført resultat		139.798.650	242.932.389
Egenkapital	10	229.798.650	332.932.389
Hensættelse til udskudt skat		66.593.720	91.107.931
Hensatte forpligtelser i alt		66.593.720	91.107.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		532.273.375	554.885.708
Anden gæld		13.334.187	12.244.729
Langfristede gældsforpligtelser	11	545.607.562	567.130.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.853.278	1.628.532
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.174.455	1.239.241
Anden gæld		4.138.178	4.472.522
Periodeafgrænsningsposter		83.532	0
Kortfristede gældsforpligtelser		15.249.443	7.340.295
Gældsforpligtelser i alt		560.857.005	574.470.732
Passiver i alt		857.249.375	998.511.052
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kapitalforhold	2		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	90.000.000	242.932.389	332.932.389
Årets resultat	0	-103.133.739	-103.133.739
Egenkapital 31. december 2023	90.000.000	139.798.650	229.798.650

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	90.000.000	368.373.759	458.373.759
Årets resultat	0	-125.441.370	-125.441.370
Egenkapital 31. december 2022	90.000.000	242.932.389	332.932.389

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Weidekampsgade 12-16 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, salgsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært omkostninger til ejendommens drift.

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 revurderes 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 af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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 diskonteringsats 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Deposita måles til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post.

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 2024.

	2023 DKK	2022 DKK
3 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	350.224	674.852
Andre finansielle indtægter	446.979	22.674
Valutakursgevinster	4.915	3.197
	802.118	700.723
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.499.759	11.774.356
Andre finansielle omkostninger	1	0
Valutakurstab	3.774	7.757
	22.503.534	11.782.113
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-325.225	-1.302.303
Årets udskudte skat	-24.514.211	-34.078.596
	-24.839.436	-35.380.899

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	605.177.024
Tilgang i årets løb	9.146.173
Kostpris 31. december 2023	614.323.197
Værdireguleringer 1. januar 2023	341.003.007
Årets værdireguleringer	-116.795.776
Værdireguleringer 31. december 2023	224.207.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	838.530.428

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 opgjort til 838.530.428 kr. mod 946.180.031 i 2022. Dagsværdien er opgjort på baggrund af følgende forudsætninger (hvor forudsætninger for 2022 fremgår i parantes):

- Budgetperiode: 20 år (20 år)
- Inflation: 2% (2%)
- Stigning i markedsleje: 2% (2%)
- Forventet tomgangsleje: 1% (1%)
- Diskonteringssats: 6,50% (6,10%)

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en fastsat diskonteringssats på 6,50 %.

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. 56.280.374, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 894.810.802.

En ændring i den anvendte diskonteringssats på 0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med kr. - 51.755.659, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre kr. 786.774.769.

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	30.390
Tilgang i årets løb	2.577.756
Kostpris 31. december 2023	2.608.146
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	12.421
Årets afskrivninger	31.153
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	43.574
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.564.572
Afskrives over	5 år

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2023	39.943.738
Tilgang i årets løb	350.224
Afgang i årets løb	-40.293.962
Kostpris 31. december 2023	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0

10 Egenkapital

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

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	554.885.708	532.273.375	0	532.273.375
Anden gæld	12.244.729	13.334.187	0	0
	567.130.437	545.607.562	0	532.273.375

Noter

12 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 Teglnholmsgade 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 2023 på DKK 20.537.913.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet KLP Ejendomme A/S, København.

Koncernrapporten for KLP Ejendomme A/S kan rekvireres på www.cvr.dk.