Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023

KLP EJENDOMME A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

CVR-nr. 25 19 38 22

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
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	14
Balance 31. december 2023	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme 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
adm. direktør

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Gorm Slaathaug Gudim

Eskild Rolstad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP EJENDOMME A/S

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KLP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen og 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 brugerne 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 koncernens og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 koncernens og 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.

- 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.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Ulrik Ræbild
Statsautoriseret revisor
mne33262

Oliver Svane
Statsautoriseret revisor
mne49837

Selskabsoplysninger

KLP EJENDOMME A/S
Kay Fiskers Plads 10
2300 København S

Hjemmeside:	www.klpejendomme.dk
CVR-nr.	25 19 38 22
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023
Hjemsted:	København

Bestyrelse
Gunnar Gjørtz, formand
Gorm Slaathaug Gudim
Eskild Rolstad

Direktion
Bettina Lange, adm. direktør

Revision
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44

Advokat
Holst Advokater, advokat Ole Meisner
Indiavej 1
2100 København Ø

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Nettoomsætning	396.211	344.172	329.618	305.304	230.148
Resultat før finansielle poster	-106.093	-230.193	632.239	104.152	466.805
Resultat af finansielle poster	-285.674	-141.410	-97.055	-50.677	-89.084
Årets resultat	-359.704	-327.077	428.713	41.456	295.443
Balancesum	8.605.995	8.868.896	9.263.824	7.935.365	7.689.584
Investering i materielle anlægsaktiver	-88.923	-88.040	-947.293	-461.135	-2.696.508
Egenkapital	1.738.440	2.098.144	2.425.221	1.996.508	1.860.052
Antal medarbejdere	20	18	14	13	11
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-1,2%	-2,5%	7,4%	1,3%	7,5%
Soliditetsgrad	20,2%	23,7%	26,2%	25,2%	24,2%
Forrentning af egenkapital	-18,8%	-14,5%	19,4%	2,1%	18,1%
Måltal vedrørende det underrepræsenterede køn					
Øverste ledelsesorgan					
Samlet antal medlemmer	3	-	-	-	-
Underrepræsenteret køn i pct.	0	-	-	-	-
Måltal i pct.	33	-	-	-	-
Årstal for opfyldelse af måltal	2024				
Øvrige ledelsesniveauer					
Samlet antal medlemmer	5	-	-	-	-
Underrepræsenteret køn i pct.	40	-	-	-	-
Måltal i pct.	33	-	-	-	-
Årstal for opfyldelse af måltal	2023				

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

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

Markedsoverblik

Selskabet er holding- og administrationsselskab for en række helejede datterselskaber der har til formål at drive erhvervsmæssig udlejning af de ejendomsaktiver der ligger i de respektive selskaber.

Datterselskaberne repræsenterer 8 velbeliggende kontorejendomme i København på i alt ca. 300.000 kvm og 2 moderne hoteller med central beliggenhed, et i Århus med 228 værelser og et i København med 370 værelser.

I 2023 har der været fokus på udlejningen af de ledige arealer i kontorporteføljen, hvor der i året er ny udlejet knap 27.000 m² i 3 ejendomme og den økonomiske udlejningsgrad pr. december 2023 er 83,75%.

Produktet i "HUBNORDIC" i Ørestad bestående af tre ejendomme på i alt ca. 120.000 m² moderne og effektive kontorer til flere brugere med et højt serviceniveau og attraktive og oplevelsesrige tilbud i ejendommenes fællesarealer, indtog i 2023 en stærk position i kontorudlejningsmarkedet med indflytning af flere lejere og indgåelse af nye kontrakter til indflytning i 2024.

De to hoteller, som begge er udlejet til samme operatør, har vist et godt forretningsmæssigt resultat i 2023 og har således overvundet tilbagegangen under Corona epidemien.

Ejendommene i datterselskaberne indgår i balancen til intern beregnet værdi, men underbygges af værdivurderinger indhentet fra ekstern mægler.

Udviklingen i året

Årets resultat efter skat på DKK -360 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 1.738 mio. svarende til en soliditetsgrad på 20,2 %.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultat før skat og værdireguleringer i 2023 er lavere end de udmeldte forventninger i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2022.

Resultatet er påvirket af stigende renteudgifter i koncernen, negativ værdiregulering af flere ejendomme i de underliggende datterselskaber og en lidt svagere ny udlejning af ledige kontorarealer i porteføljen end budgetteret.

I Weidekampsgade 12-16 blev der i december 2023 indgået en betinget lejeaftale omfattende en større del af det ledige restareal, til indflytning i Q2 2024. Efter regnskabsårets afslutning er betingelsen i denne lejekontrakt bortfaldet hvorfor der er indgået en entrepriseaftale for ombygning af lejemålet til indflytning den 1. juli 2024.

Tilsvarende blev der i december 2023 indgået en ny stor lejeaftale med tilhørende entrepriseaftale på 16.000 m² i ejendommen på Kay Fiskers Plads 10, til lejers indflytning i Q3 2024.

KLP Ejendomme A/S' Norske moderselskab KLP Eiendom AS stillede i december 2023 et koncernlån til rådighed på 100 MDKK som selskabet indskød i datterselskabet KLP Ørestad 3A A/S, som kapitalforhøjelse for reetablering af egenkapitalen.

I forhold til selskabets ledelse blev der i Q1 2023 indgået en aftale mellem bestyrelsen og administrerende direktør Søren Risager-Hansen, som har ledet selskabet siden januar 2009 om hans fratrædelse som direktør og efterfølgende ansættelse som udviklingschef i selskabet. Overgangen blev aftalt til 1. januar 2024 eller når en ny administrerende direktør var ansat. Den nye direktør Bettina Lange blev ansat pr. 1. december 2023.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Driftsrisici

De enkelte ejendommes løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i

- Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet,
- Udlejningsprocenten,
- Omkostninger til lejerindretninger ved indflytning af nye lejere i de respektive ejendomme,
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

KLP´s økonomistyring er tilrettelagt med fokus på at optimere driftsresultatet for de enkelte ejendomme.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet:

Dansk økonomi har bevæget sig ind i en ny konjunkturfase med mere afdæmpet vækst, i takt med at prisstigninger og højere renter er slået igennem på forbrug og boliginvesteringer. Aktiviteten er imidlertid blevet holdt oppe af en stærk medicinalindustri, der har ført til en stor eksportfremgang. Særligt Novo Nordisk har markeret sig i markedet med en stor vækst og Novo er også blandt de lejere som KLP Ejendomme har indgået nye betydelige lejekontrakter med i 2023 til indflytning i 2024.

Arbejdsmarkedet har været modstandsdygtigt over for lavere indenlandsk efterspørgsel. Opbremsningen i store dele af økonomien betød imidlertid, at mange virksomheder i 2023 fik behov for at tilpasse deres kapacitet og antal ansatte med virkning på omfanget af deres kontorarealer. Dette gjaldt også nogle af selskabets eksisterende lejere som blev genforhandlet og fastholdt i lejeaftaler på mindre areal men med fornyet bindingsperiode.

Udviklingen skyldes især modvind fra udlandet, blandt andet i form af høje renter og lav efterspørgselsvækst. Hertil kommer efterdønningerne af store udsving i energipriserne og de fortsatte konsekvenser af Ruslands krig i Ukraine.

Usikkerhederne påvirker også kontorefterspørgslen men KLP's produkt af moderne, fleksible og velbeliggende kontorer skabte en god og robust pipeline af lejeemner i 2023 som vurderes at fortsætte ind i 2024.

Udlejningsprocenten:

Det er KLP´s strategi at erhverve ejendomme der i kraft af god beliggenhed, kvalitet, et højt serviceniveau og attraktive fællesarealer er med til at sikre en høj udlejningsprocent og tilfredsstillende lejeindtægter. Der er dog ikke sikkerhed for at en beliggenhed der i dag vurderes som attraktiv af eksisterende og potentielle kunder også vil blive vurderet som attraktiv i fremtiden, hvilket kan påvirke udlejningsprocenten for KLP´s kontorejendomme. KLP imødegår risikoen ved at sikre at tilbuddet til kunderne altid er konkurrencedygtigt på indhold og kvalitet, som skal stå i forhold til lejeprisen.

Omkostninger til lejerindretninger:

Markedsforventninger til funktionalitet, specifikke designløsninger samt bæredygtighed, indeklima- og energieffektivisering er altid et tema i lejeforhandlingerne og kan påvirke udlejers investeringsbehov fra sag til sag.

Samtidig har KLP en aktiv holdning til at alle ejendomme skal have et højt niveau for den langsigtede vedligeholdelse, en attraktiv miljø- og bæredygtighedsprofil og høj energieffektivitet. De løbende forbedringer der indgår ved ny udlejninger, er et bidrag til sikring af den langsigtede værdi og kvalitet i ejendommene.

Omkostninger til drift og vedligeholdelse:

Afholdte omkostninger til drift og vedligeholdelse kan afvige i forhold til det budgetterede. KLP gennemgår alle driftsomkostningsposter minimum kvartalsvis og udvalgte omkostningsposter månedsvis. I tilfælde af budgetafvigelser kan korrigerende handlingsplaner iværksættes.

KLP har i sin strategi for ejendomsinvesteringer, på tværs af Norge, Sverige og Danmark, fokus på samfundsansvar og bæredygtighed. Tiltag og investeringer der fremmer dette formål vil altid blive prioriteret.

Valutarisici

Koncernen har enkelte lån i NOK, som er påvirket af kursudviklingen mellem DKK og NOK, der historisk har medført betydelige kursgevinster. Koncernens lån i NOK udgør blot en mindre del af den samlede finansiering.

Renterisici

Stigende renter påvirkede i 2023 ejendomsporteføljens dagsværdi negativt, som følge af ændrede diskonteringsrenter.

Likviditetsrisici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab der, afhængigt af den valgte finansieringsstruktur, i sagens natur kan have en større rentebærende gæld. KLP Ejendomme finansielle risikostyring forestås centralt hos moderselskabet KLP Eiendom AS (Norge) og i henhold til KLP koncernens interne politikker der fastsætter retningslinjer og rammer for KLP´s finansielle transaktioner. KLP Ejendomme anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen koncerninterne lån fra KLP Eiendom AS.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledigheden i KLP Ejendommes kontorportefølje i København vil i 2024 være begrænset til de tre ejendomme i Ørestad.

De tre store flerbruger kontorejendomme, i alt ca. 120.000 m2, markedsføres samlet som HUB1 (opført 2021), HUB2 (opført 2005) og HUB3 (opført 2008) under brandet HUBNORDIC og indtager en dominerende position i kontormarkedet i Ørestad. Der blev i 2023 opnået gode resultater ved udlejningen af både den nye og de to ældre ejendomme i Ørestad og det er KLP's forventning at denne udvikling vil fortsætte i 2024 i forhold til de forretningssegmenter indenfor international virksomhed, som er de typiske lejere i Ørestad. Selskabet har allerede ved indgangen til 2024 en betydelig pipeline af potentielle lejere som der er konkrete forhandlinger med, udarbejdet test-fits og sendt Head of Terms eller givet tilbud til.

På baggrund af ovenstående forventer koncernen et resultat før skat, renter og værdireguleringer for 2024 i størrelsesordenen 310 - 330 mio. kr.

Videnressourcer

Det er væsentligt for koncernens fremadrettede drift, at virksomheden fortsat kan tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere. Virksomheden er derfor organiseret i en flad struktur hvor der lægges vægt på inddragelse, udvikling af individuel kompetence, kollektiv læring og tværgående samarbejde, forankret både lokalt og i et moderselskabets KLP Eiendoms organisation i Norge og regionale kontorer i Oslo, Trondheim og Stockholm.

Koncernen tilbyder således medarbejderne individuelle og fælles lokale kurser og tværgående regional vidensdeling, der er med til at sikre medarbejdernes faglige udvikling og koncernens fortsatte konkurrencedygtighed og udvikling.

Der er desuden i 2023 introduceret en tværgående plan for kompetenceudvikling i hele KLP's ejendomsvirksomhed, som indarbejdes i virksomheden i 2024.

Lovpligtig redegørelse om bæredygtighed og social ansvarlighed i henhold til årsregnskabslovens § 99a

Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel består af udlejning og administration af kontor- og hotelejendomme beliggende i København og Århus med naturligt tilhørende aktiviteter.

KLP Ejendomme A/S er datterselskab af KLP Eiendom AS i Norge som ejes af Norske KLP Forsikring og Pension og er i kraft heraf en del af den kapitalforvaltning moderselskabet udøver gennem direkte investeringer i erhvervsejendomme i de tre nordiske lande, Norge, Sverige og Danmark, som forvaltes gennem egne lokale organisationer.

Forretningsplan og budget for KLP Ejendomme lægges i samråd med moderselskabet i Norge og omfatter en række ambitiøse mål og styringsværktøjer som fokuserer på en høj efterlevelse af det samlede samfundsansvar i koncernen, herunder FN's Global Compact og mål defineret i UN-17 med særligt fokus på langsigtet ejerskab og drift af ejendomme.

Miljø og klima

KLP Ejendomme søger i udøvelsen af sin formueanbringelse i investeringsejendomme, at vurdere og begrænse de miljømæssige risici. Ved ejendomsudvikling og -investeringer sikrer koncernen sig at ejendommene har en høj energiklasse, stor fleksibilitet og generel anvendelighed for alternativ brug og, at nyopførte ejendomme certificeres efter DGNB standarden mens eksisterende ejendomme ved renovering certificeres efter DGNB "In Use" standarden.

Koncernen har fokus på energiforbruget og minimering og har i løbet af regnskabsåret 2023 udskiftet blandt andet lyskilder, renoveret energiforbrugende tekniske anlæg og forbedret klimaskærmen i flere af koncernens ejendomme og har igennem løbende 10- årige vedligeholdelsesplaner et program for fortsat forbedring.

KLP Ejendomme er certificeret efter ISO 9001 kvalitetsstyring og ISO 14001 miljøstyrings systemer og verificeres årligt af enten interne eller eksterne revisorer (DNV).

I 2023 introducerede KLP Ejendommes moderselskab KLP Eiendom en ambitiøs plan for bæredygtighed som rulles ud i hele selskabet fra 2024.

Krav til etik og samfundsansvar hos KLP's leverandører

koncernen har en formuleret politik for "Etik og samfundsansvar hos KLP's leverandører" som blandt andet beskriver adfærdsregler for samhandel, anti-korruption, arbejdet med menneskerettigheder, modarbejdelse af tvangs- og børnearbejde og sikring af løn- og arbejdsvilkår gennem kædeansvar i leverandørledet. Disse forhold undersøges i forbindelse med valg af leverandører, for at sikre at alle leverandører overholder retningslinjerne formuleret i politikkerne.

Respekt for menneskerettigheder

KLP Ejendomme respekterer og overholder FN´s retningslinjer for menneskerettigheder. Som ejendomsselskab, udelukkende med ejendomme beliggende i Danmark, er det koncernens vurdering at risici forbundet med menneskerettigheder er meget begrænsede, hvorfor koncernen har vurderet at de formulerede etiske retningslinjer er tilstrækkelige og dækkende. Der har i 2023 ikke været hændelser med brud på retningslinjerne. KLP Ejendomme forventer at føre samme praksis i de kommende år.

Anti-korruption

KLP Ejendomme vurderer, at der er lav risiko for korruption og bestikkelse, da forretningsmodellen er baseret på længerevarende og tillidsbaserede samarbejder med store og anerkendte lejere leverandører og entreprenører. Koncernen evaluerer løbende leverandørerne efter interne regler og udbyder alle arbejder til en værdi over 100.000 kr. i indkøb eller indkøber leverancer gennem udbudte rammeaftaler.

Der udbydes obligatorisk intern e-learning om kritiske etiske forhold herunder anti-korruption og ved konstatering af kriminelle forhold skal den enkelte medarbejdere gå til nærmeste chef. Der har i 2023 ikke været hændelser med brud på retningslinjerne. KLP Ejendomme forventer at føre samme praksis i de kommende år.

Sociale forhold

Koncernens væsentligste ressource er koncernens medarbejdere. Koncernen ønsker at tiltrække, udvikle og fastholde kompetente medarbejdere. Koncernen arbejder målrettet med medarbejderudvikling, vurdering af sygefravær og understøttelse af mangfoldighed. Koncernen afholder årlige medarbejderudviklingssamtaler med halvårlig opfølgning og har en klar målsætning om at understøtte medarbejdernes fortsatte kompetenceudvikling. Disse har også været afholdt i 2023.

Der er etableret en arbejdsmiljøorganisation, der arbejder for at forbedre det fysiske og psykiske arbejdsmiljø, ligesom koncernens medarbejdere har adgang til sundhedsforsikring og pensionsordning. Ved brud på sociale forhold skal den enkelte medarbejder gå til nærmeste chef. Koncernen forventer at fastholde alle nuværende aktiviteter på området i det kommende regnskabsår.

På baggrund af de nye regler for barselsorlov som blev besluttet i 2022, har selskabet i 2023 øget perioden for fuld løn til henholdsvis moderen og faderen under deres orlov.

Lovpligtig redegørelse om det underrepræsenterede køn i henhold til årsregnskabslovens § 99b

KLP Ejendomme A/S' bestyrelse består af tre medlemmer. Det er selskabets politik, at den mest kvalificerede kandidat til en bestyrelsespost bliver opstillet til valg på generalforsamlingen, i hvilken forbindelse kandidatens køn ikke er af afgørende betydning, men derimod kandidatens personlige kvalifikationer og samspil med de øvrige bestyrelsesmedlemmers kompetencer.

Koncernens nuværende bestyrelse består i 2023 udelukkende af mænd, men det er selskabets mål, at der ved opstilling til nyvalg til bestyrelsen i 2024 arbejdes på en kønsfordeling med minimum 1/3 til det underrepræsenterede køn.

Ledelsen har i 2023 aktivt afsøgt mulighederne for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen og på den baggrund har fundet en egnet kandidat, som vil blive indstillet til selskabets bestyrelse på generalforsamlingen i 2024.

Selskabet indstiller derfor Forvaltningsdirektør Ellen Langeggen fra moderselskabet KLP Eiendom AS i Oslo valgt til bestyrelsen ved selskabets ordinære generalforsamling i 2024. Herefter er bestyrelsens sammensætning i overensstemmelse med selskabets måltal på 1/3 til det underrepræsenterede køn.

Koncernen anser mangfoldighed som en styrke, der vil indgå i vurderingen af fremtidige kandidater til bestyrelsen og i selskabets øvrige ledelse.

I januar 2023 etablerede selskabet en ny lederstruktur for de fire forretningsområder,

1. Udlejning,
2. Forvaltning,
3. Projekt, drift og vedligehold,
4. Økonomi.

De fire ledere, hvoraf to er kvinder og to er mænd, refererer til selskabets administrerende direktør.

Efter ansættelse af Bettina Lange som ny administrerende direktør med virkning fra 1. januar 2024, er 3 ud af 5 ledere i selskabet kvinder.

Oversigt over den kønsmæssige sammensætning af selskabets ledelse fremgår af hoved- og nøgletalsoversigten på side 6 i årsrapporten

Lovpligtig redegørelse om dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99d

Koncernens arbejde med dataetik omhandler persondatasikkerhed som formuleret i GDPR reglerne vedtaget i EU, herunder

- Personoplysninger i forhold til ansatte, leverandører, samarbejdspartnere og andre
- Sikker kommunikation ved nødvendig udveksling af personfølsomme oplysninger
- Administration af rutiner for databehandling i tilknytning til GDPR
- Databehandleraftaler og dataansvarlighed i samarbejdet med leverandører, lejere og samarbejdspartnere
- Optagelser og overvågning i forbindelse med sikkerhed i ejendommene
- Indhold og brug af billeder ved markedsføring og på sociale medier.

KLP Ejendomme er, som datterselskab af KLP Eiendom AS i Norge, struktureret med en række politikker og værktøjer for høj datasikkerhed, herunder Cloud baserede løsninger. I forhold til regler om persondatasikkerhed (GDPR) eksekveres disse efter de lovbundne regler og protokoller udarbejdet i samarbejder med KLP Eiendom i Norge og dette selskabs ejer KLP Forsikring og Pension. Ledelsen gennemgår løbende politikerne udarbejdet af moderselskabet i Norge, for at sikre at politikerne overholder dansk lov.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	4	**396.211**	**344.172**	**30.990**	**30.967**
Andre driftsindtægter		1.170	11.609	25	0
Ejendomsomkostninger		-59.957	-57.506	0	0
Andre eksterne omkostninger		-18.467	-12.518	-9.860	-6.461
Bruttoresultat		**318.957**	**285.757**	**21.155**	**24.506**
Personaleomkostninger	5	-17.627	-17.605	-17.626	-17.605
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-350	-336	-67	-68
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**300.980**	**267.816**	**3.462**	**6.833**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-407.073	-498.009	0	0
Resultat før finansielle poster		**-106.093**	**-230.193**	**3.462**	**6.833**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-279.767	-288.838
Finansielle indtægter	6	33.282	25.993	5.062	2.615
Finansielle omkostninger	7	-318.956	-167.403	-91.032	-50.423
Resultat før skat		**-391.767**	**-371.603**	**-362.275**	**-329.813**
Skat af årets resultat	8	32.063	44.526	2.571	2.736
Årets resultat		**-359.704**	**-327.077**	**-359.704**	**-327.077**
Resultatdisponering	9				

Balance 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Aktiver					
Investeringsejendomme	10	8.418.804	8.741.612	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	6.182	3.271	214	224
Materielle anlægsaktiver		**8.424.986**	**8.744.883**	**214**	**224**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	3.765.804	3.945.171
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	0	124.383
Andre tilgodehavender	13	2.324	2.682	0	0
Finansielle anlægsaktiver		**2.324**	**2.682**	**3.765.804**	**4.069.554**
Anlægsaktiver i alt		**8.427.310**	**8.747.565**	**3.766.018**	**4.069.778**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.480	33.151	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	116.549	46.177
Andre tilgodehavender		29.052	9.933	0	60
Udskudt skatteaktiv	16	2.200	3.091	9	161
Selskabsskat		0	5.753	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	36.078	22.969
Periodeafgrænsningsposter	14	3.772	5.001	129	160
Tilgodehavender		**69.504**	**56.929**	**152.765**	**69.527**
Likvide beholdninger		**109.181**	**64.402**	**8.454**	**6.125**
Omsætningsaktiver i alt		**178.685**	**121.331**	**161.219**	**75.652**
Aktiver i alt		**8.605.995**	**8.868.896**	**3.927.237**	**4.145.430**

Balance 31. december 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Passiver					
Virksomhedskapital		183.500	183.500	183.500	183.500
Overført resultat		1.554.940	1.914.644	1.554.940	1.914.644
Egenkapital	15	**1.738.440**	**2.098.144**	**1.738.440**	**2.098.144**
Hensættelse til udskudt skat	16	294.803	352.132	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		**294.803**	**352.132**	**0**	**0**
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.402.990	6.232.062	1.829.156	1.811.773
Anden gæld		58.697	46.444	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	**6.461.687**	**6.278.506**	**1.829.156**	**1.811.773**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	5.304	16.544	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.656	55.413	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.814	20.320	710	750
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.062	1.035	340.126	227.908
Selskabsskat		8.127	0	8.127	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	8.659	0
Anden gæld		59.018	46.802	2.019	6.855
Periodeafgrænsningsposter		84	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**111.065**	**140.114**	**359.641**	**235.513**
Gældsforpligtelser i alt		**6.572.752**	**6.418.620**	**2.188.797**	**2.047.286**
Passiver i alt		**8.605.995**	**8.868.896**	**3.927.237**	**4.145.430**

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	183.500	1.914.644	2.098.144
Årets resultat	0	-359.704	-359.704
Egenkapital 31. december 2023	**183.500**	**1.554.940**	**1.738.440**
Egenkapital 1. januar 2022	183.500	2.241.721	2.425.221
Årets resultat	0	-327.077	-327.077
Egenkapital 31. december 2022	**183.500**	**1.914.644**	**2.098.144**

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2023	183.500	1.914.644	2.098.144
Årets resultat	0	-359.704	-359.704
Egenkapital 31. december 2023	**183.500**	**1.554.940**	**1.738.440**
Egenkapital 1. januar 2022	183.500	2.241.721	2.425.221
Årets resultat	0	-327.077	-327.077
Egenkapital 31. december 2022	**183.500**	**1.914.644**	**2.098.144**

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	Koncern 2023 TDKK	Koncern 2022 TDKK
Årets resultat		-359.704	-327.077
Reguleringer	22	661.034	596.911
Ændring i driftskapital	23	-48.473	61.186
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**252.857**	**331.020**
Renteindbetalinger og lignende		3.759	390
Renteudbetalinger og lignende		-318.955	-167.403
Pengestrømme fra ordinær drift		**-62.339**	**164.007**
Betalt selskabsskat		-10.451	-36.777
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**-72.790**	**127.230**
Køb af materielle anlægsaktiver		-88.923	-88.040
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-2.364
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-88.923**	**-90.404**
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-850
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-5.395
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		206.492	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**206.492**	**-6.245**
Ændring i likvider		**44.779**	**30.581**
Likvider 1. januar 2023		64.402	33.821
Likvider 31. december 2023		**109.181**	**64.402**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		109.181	64.402
Likvider 31. december 2023		**109.181**	**64.402**

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i TDKK.

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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet KLP Ejendomme A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. 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

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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 omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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	3-15 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.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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 diskonteringssats 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerede nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre finansielle anlægsaktiver

Langfristede tilgodehavender, er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

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 for betalte acontoskatter.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Deposita måles til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Modtagne forudbetalinger betår af forudbetalt husleje vedrørende fremtidige perioder.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Noter

2 Kapitalforhold

For at styrke moderselskabets og datterselskabernes kapitalberedskab og sikre tilstrækkelig likviditet til koncernens fortsatte udvikling af ejendomsporteføljen, har det norske moderselskab KLP Eiendom AS afgivet en støtteerklæring. På baggrund af den modtagne støtteerklæring er det ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at sikre moderselskabet og datterselskabernes drift for 2024.

3 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Noter

4 Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment

t.kr.	Husleje	Koncern i alt
2023		
Nettoomsætning	396.211	396.211
2022		
Nettoomsætning	344.172	344.172

Moderselskab

	Administrations honorar	Moderselskab i alt
2023		
Nettoomsætning	30.990	30.990
2022		
Nettoomsætning	30.967	30.967

Geografisk - sekundært segment

	Danmark	Koncern i alt
2023		
Nettoomsætning	396.211	396.211
2022		
Nettoomsætning	344.172	344.172

Moderselskab

	Danmark	Moderselskab i alt
2023		
Nettoomsætning	30.990	30.990
2022		
Nettoomsætning	30.967	30.967

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5	**Personaleomkostninger**				
	Lønninger	15.374	15.814	15.374	15.814
	Pensioner	1.746	1.348	1.746	1.348
	Andre omkostninger til social sikring	280	263	280	263
	Andre personaleomkostninger	227	180	226	180
		17.627	**17.605**	**17.626**	**17.605**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	20	18	20	18

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

6	**Finansielle indtægter**				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.737	2.480
	Andre finansielle indtægter	3.760	390	325	135
	Valutakursgevinster	29.522	25.603	0	0
		33.282	**25.993**	**5.062**	**2.615**
7	**Finansielle omkostninger**				
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	318.849	167.105	91.017	50.230
	Andre finansielle omkostninger	63	298	8	193
	Valutakurstab	44	0	7	0
		318.956	**167.403**	**91.032**	**50.423**

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8	**Skat af årets resultat**				
	Årets aktuelle skat	24.332	14.463	-2.723	-2.753
	Årets udskudte skat	-56.395	-58.989	152	17
		-32.063	**-44.526**	**-2.571**	**-2.736**

		Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9	**Resultatdisponering**				
	Overført resultat	-359.704	-327.077	-359.704	-327.077
		-359.704	**-327.077**	**-359.704**	**-327.077**

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	8.142.789
Tilgang i årets løb	84.266
Kostpris 31. december 2023	8.227.055
Værdireguleringer 1. januar 2023	598.822
Årets værdireguleringer	-407.073
Værdireguleringer 31. december 2023	191.749
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**8.418.804**

Noter

10 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 20 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er opgjort nedenfor (hvor 2022 fremgår i parentes):

- Budgetperiode: 20 år (20 år)

- Inflation: 2% (2%)

- Stigning i markedsleje: 2% (2%)

- Forventet tomgangsleje: 0 - 4% (0 - 4%)

- Diskonteringssats: 6,15 - 8,00% (5,80 - 8,15%)

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats i intervallet 6,15 - 8,00%.

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

En ændring i den gennemsnitlige diskoteringssats på -0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med t.kr. 550.301, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre t.kr. 8.969.361.

En ændring i den gennemsnitlige diskoteringssats på +0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med t.kr. -507.069, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre t.kr. 7.911.990.

Noter

11 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	22.626
Tilgang i årets løb	4.657
Kostpris 31. december 2023	27.283
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	19.355
Årets afskrivninger	1.746
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	21.101
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**6.182**

Koncernens af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der ikke er overført til driftsregnskab.

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	19.411
Tilgang i årets løb	58
Kostpris 31. december 2023	19.469
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	19.187
Årets afskrivninger	68
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	19.255
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**214**

Noter

		Moderselskab	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
12	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2023	4.396.037	4.396.037
	Tilgang i årets løb	100.400	0
	Kostpris 31. december 2023	4.496.437	4.396.037
	Værdireguleringer 1. januar 2023	-450.866	-162.028
	Årets resultat	-279.767	-288.838
	Værdireguleringer 31. december 2023	-730.633	-450.866
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**3.765.804**	**3.945.171**

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KLP Ørestad 3A A/S	København	100,00%	42.819	-159.196
KLP Ørestad 5G A/S	København	100,00%	315.992	-13.032
KLP Ørestad 5H A/S	København	100,00%	460.193	-16.666
KLP Teglholmsgade 1-3 A/S	København	100,00%	959.092	56.833
KLP Østergade 8-12 A/S	København	100,00%	160.142	-21.348
KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS	København	100,00%	126.267	-6.084
KLP Skelbækgade 3A ApS	København	100,00%	248.341	38.731
KLP Weidekampsgade 12-16 A/S	København	100,00%	229.799	-103.134
KLP Weidekampsgade 6 A/S	København	100,00%	250.188	-56.007
Komplementar KLP Gærtorvet 1-5 ApS	København	100,00%	411	15
KLP Gærtorvet 1-5 P/S	København	100,00%	706.866	118

Noter

13 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre tilgode havender
Kostpris 1. januar 2023	2.682
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-358
Kostpris 31. december 2023	2.324
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**2.324**

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

15 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 183.500.000 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Virksomhedskapital 1. januar 2023	183.500	183.500	183.500	182.500	181.000
Tilgang i året	0	0	0	1.000	1.500
Virksomhedskapital	**183.500**	**183.500**	**183.500**	**183.500**	**182.500**

Noter

		Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16	**Hensættelse til udskudt skat**				
	Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	294.803	352.132	0	0
	Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	**294.803**	**352.132**	**0**	**0**
	Hensættelse til udskudt skat vedrører:				
	Immaterielle anlægsaktiver	-228	-273	0	0
	Materielle anlægsaktiver	292.831	339.149	-9	-161
	Gældsforpligtelser	0	10.165	0	0
	Overført til udskudt skatteaktiv	2.200	3.091	9	161
		294.803	**352.132**	**0**	**0**
	Udskudt skatteaktiv				
	Opgjort skatteaktiv	2.200	3.091	9	161
	Regnskabsmæssig værdi	**2.200**	**3.091**	**9**	**161**

Det indregnende skatteaktiv består af forskelsværdier mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier. Koncernen forventer de kommende år at kunne realisere de indregnede skatteaktiver, med udgangspunkt heri er der foretaget fuld indregning pr. 31. december 2023.

Noter

17 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.232.062	6.402.990	5.304	6.120.199
Anden gæld	46.444	58.697	0	0
	6.278.506	**6.461.687**	**5.304**	**6.120.199**

Moderselskab	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.811.773	1.829.156	0	1.829.156
	1.811.773	**1.829.156**	**0**	**1.829.156**

18 Eventualaktiver

Koncern

Koncernen har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 77.254, som følge af usikkerhed om anvendelse af det fulde skatteaktiv.

Noter

19 Eventualforpligtelser

Koncern
Koncernen har en hæftelse på 46.111 t.kr. overfor Grundejerforeningen Ørestad City.

Koncernen har en hæftelse på 150 t.kr. overfor Grundejerforeningen Ny Tøjhus Kvarter.

Modervirksomhed
Moderselskabet er som administrationsselskab sambeskattet med danske dattervirksomheder. I sambeskatningen hæftes solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Moderselskabet hæfter desuden for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner i selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

- KLP Ørestad 3A A/S
- KLP Ørestad 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Teglholmsgade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS
- KLP Skelbækgade 3A ApS
- KLP Weidekampsgade 12-16 A/S
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel momsforpligtelse pr. 31. december 2023 på t.kr. 20.538.

Noter

20 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

KLP Eiendom AS, Oslo, Norge (Kapitalbesiddelse)

Transaktioner

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
21 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers:				
Revisionshonorar	433	435	48	49
Andre ydelser	122	196	98	196
	555	**631**	**146**	**245**

Andre specifikationer

		Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
22	**Pengestrømsopgørelse - reguleringer**		
	Finansielle indtægter	-33.282	-25.993
	Finansielle omkostninger	318.956	167.403
	Af- og nedskrivninger	350	1.959
	Værdireguleringer af aktiver målt til dagsværdi	407.073	498.009
	Skat af årets resultat	-32.063	-44.526
	Andre reguleringer	0	59
		661.034	**596.911**
23	**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**		
	Ændring i tilgodehavender	-19.219	16.587
	Ændring i leverandører mv.	-29.254	44.599
		-48.473	**61.186**