KLP Ejendomme A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

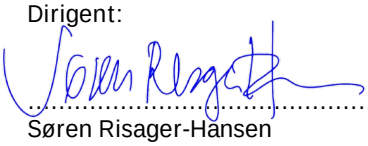
CVR-nr. 25 19 38 22

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2022

Dirigent:



.....

Søren Risager-Hansen

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 10
- Resultatopgørelse 10
- Balance 11
- Egenkapitalopgørelse 13
- Pengestrømsopgørelse 14
- Noter 15

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KLP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022
Direktion:

Søren Risager-Hansen
adm.direktør

Bestyrelse:

Gunnar Gjørtz formand	Eskild Rolstad	Gorm Slaathaug Gudim

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KLP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Hellerup, den 23. februar 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Daniel Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45105

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KLP Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S
CVR-nr.	25 19 38 22
Stiftet	3. februar 2000
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunnar Gjørtz, formand Eskild Rolstad Gorm Slaathaug Gudim
Direktion	Søren Risager-Hansen, adm.direktør
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Advokat	Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner Göteborgplads 1 2150 Nordhavn

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018
Hovedtal				
Nettoomsætning	329.618	305.304	230.148	202.912
Bruttoresultat	644.193	116.200	476.791	258.132
Resultat før finansielle poster	632.239	104.152	466.805	249.771
Finansielle poster	-97.055	-50.677	-89.084	-53.998
Årets resultat	428.713	41.456	295.443	168.852
Balancesum	9.263.824	7.935.365	7.689.584	4.764.441
Egenkapital	2.425.221	1.996.508	1.860.052	1.396.609
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	181.802	193.685	110.132	110.018
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	-947.383	-461.194	-2.696.367	-853.409
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-947.293	-461.335	-2.696.508	-853.545
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	751.415	260.293	2.535.159	802.849
Pengestrøm i alt	-14.166	-7.216	-51.076	59.458
Nøgletal				
Afkastningsgrad	7,3 %	1,3 %	7,4 %	8,1 %
Soliditetsgrad	26,2 %	25,2 %	24,2 %	29,3 %
Egenkapitalforrentning	19,4 %	2,1 %	18,1 %	12,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	14	13	11	9

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Koncernregnskabet blev aflagt første gang for regnskabsåret 2019 og inkluderede sammenligningstal for regnskabsåret 2018.

Der er ikke udarbejdet konsoliderede hoved- og nøgletal for regnskabsår før 2018, hvorfor oversigten ovenfor ikke inkluderer 5 år.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Markedsoverblik

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

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

I 2021 er der i selskabet realiseret et resultat før skat på DKK 535 mio., hvoraf DKK 441 mio. hidrører fra resultater efter skat i dattervirksomhederne. Selskabet finder resultatet tilfredsstillende men finder samtidigt at det er påvirket af særligt to faktorer,

- at Projektejendommen i datterselskabet KLP Ørestad 3A A/S blev aktiveret på balancen i juli 2021 efter aflevering fra entreprenøren og har en stor ledighed.
- og at resultatet i denne og andre af selskabet ejendomme fortsat er påvirket af følgevirkninger fra Covid-19 på udlejningen.

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

Resultatet er påvirket af værdireguleringer af investeringsejendommene med DKK 347 mio.

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

Generelt vurderes kontormarkedet at have været robust overfor effekterne af Covid-19 med en fortsat stabil efterspørgsel i markedet, men med længere processer for udlejningen der også afspejler, at lejerne revurderer omfang og indhold af deres fremtidige lejemål.

I 2021 har særligt to begivenheder påvirket driften i selskabet. Overtagelsen og ibrugtagningen af kontorejendommen Emil Christian Hansen Hus på Gærtorvet 1-5 i Carlsberg Byen på ca. 20.000 kvm. med én virksomhed som lejer af hele ejendommen og færdigopførelsen og ibrugtagning af kontorejendommen HUB1 på Kay Fiskers Plads i Ørestad som omfatter ca. 65.000 kvm kontor- og fællesareal til udlejning til flere brugere.

Opgaven med ibrugtagning, drift og forvaltning af de to ejendomme har også betydet at selskabet har ansat flere nye medarbejdere i administrationen.

Ledigheden i porteføljen har i 2021 primært været i de to eksisterende kontorejendomme i Ørestad som med den nye ejendom på Kay Fiskers Plads udbyder ca. 120.000 kvm kontor- og fællesareal i tre ejendomme til flere brugere indenfor en radius af 200 m fra Ørestad Station. Ejendommene markedsføres under ét samlet brand HUBNORDIC hvilket i 2021 har øget opmærksomheden i markedet og resulteret i flere nye lejekontrakter.

De to hoteller, som begge er udlejet til samme operatør, har i 2021 fortsat været udfordret af Covid-19 konsekvenserne for turisme- og rejsebranchen. Der har været en tæt dialog med hoteloperatøren gennem hele året som har bevirket en midlertidig lempelse af de økonomiske vilkår i lejekontrakterne.

Selskabet er optimistisk i forhold til investeringernes fremtidige værdi, fordi begge hoteller har gode centrale beliggenheder der appellerer til et bredt segment af kunder, ligesom de er moderne og effektivt indrettet og drives af en professionel operatør, hvorfor de forventes at kunne genvinde det tabte marked ved en normalisering efter Covid-19.

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 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat på DKK 429 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 2.425 mio. svarende til en soliditetsgrad på 26,2 %.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Driftsrisici

De enkelte ejendommes løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i

- Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet,
- Udlejningsprocenten, samt
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

KLP´s økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af den enkelte ejendom.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet:
Den finansielle krise i Europa ramte mange lande, sektorer og brancher, herunder ejendomsmarkedet. Der er en risiko for, at økonomiske afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke KLP negativt.

Udlejningsprocenten:
Det er KLP´s strategi at erhverve ejendomme der grundet deres attraktive beliggenhed og kvalitet 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 medføre risiko for nedgang i udlejningsprocenten for KLP´s ejendomme. KLP tilstræber ydermere at indgå kontrakter med lang uopsigelighed for at minimere risikoen.

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.

Renterisici

Stigende renter kan påvirke ejendomsporteføljens dagsværdi negativt, da krav til afkastprocenten kan stige, dog med en vis forsinkelse. KLP Ejendomme Danmark er finansieret med koncerninterne lån hvorfor ændring på renteniveauer har minimaleffekt på koncernens gældsstruktur.

Likviditetsrisici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab der afhængig af den valgte finansieringsstruktur i sagens natur vil have en større rentebærende gæld. KLP Ejendomme finansielle risikostyring forestås centralt hos KLP Ejendomme 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 i størst muligt omfang koncerninterne lån fra KLP Ejendomme AS.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Ledelsesberetning

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernens risiko vedrørende miljøforhold består primært i at der konstateres forurening på en ejendom og at myndighederne pålægger påbud der kan medføre udgifter eller ulemper for KLP´s ejendomsbesiddelser.

KLP Ejendomme søger i udøvelsen af sin formueanbringelse i investeringsejendomme, at vurdere og begrænse de miljømæssige risici.

KLP Ejendomme i Danmark er primært beliggende centralt i større byer (København og Århus) hvor der generelt er områdeklassificeret som lettere forurenet. Den lettere forurening skyldes for det meste såkaldt luftforurening, eksempelvis udstødningsgas fra biler m.m.

En områdeklassificering som lettere forurenet påvirker som udgangspunkt ikke ejendommenes anvendelse eller værdi. Ejeren kan dog blive pålagt ekstra udgifter til håndtering af jord m.v. ved byggeri på ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

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

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

		Koncern		Modervirksomhed	
Note	t.kr.	2021	2020	2021	2020
	Nettoomsætning	329.618	305.304	26.817	23.018
	Værdiregulering af investeringsejendomme	346.619	-165.657	0	0
	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	441.079	48.417
	Andre driftsindtægter	5.607	1.352	0	0
	Ejendomsomkostninger	-29.357	-9.732	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-8.294	-15.067	-6.682	-4.147
	Bruttoresultat	644.193	116.200	461.214	67.288
2	Personaleomkostninger	-11.685	-11.800	-11.685	-11.800
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-269	-248	-66	-64
	Resultat før finansielle poster	632.239	104.152	449.463	55.424
3	Finansielle indtægter	1.680	33.013	384	29
4	Finansielle omkostninger	-98.735	-83.690	-19.562	-16.806
	Resultat før skat	535.184	53.475	430.285	38.647
5	Skat af årets resultat	-106.471	-12.019	-1.572	2.809
	Årets resultat	428.713	41.456	428.713	41.456

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

		Koncern		Modervirksomhed	
Note	t.kr.	2021	2020	2021	2020
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	0	1.067.797	0	0
7	Investeringsejendomme	9.152.281	6.791.491	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.531	5.600	146	152
		9.156.812	7.864.888	146	152
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	4.234.009	3.083.785
	Andre tilgodehavender	376	286	0	0
		376	286	4.234.009	3.083.785
	Anlægsaktiver i alt	9.157.188	7.865.174	4.234.155	3.083.937
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.465	3.085	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	15.280
11	Udskudte skatteaktiver	4.414	2.805	178	441
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	18.156	0
	Andre tilgodehavender	14.876	10.830	1.241	13
9	Periodeafgrænsningsposter	4.060	5.484	484	1.318
		72.815	22.204	20.059	17.052
	Likvide beholdninger	33.821	47.987	1.901	6.296
	Omsætningsaktiver i alt	106.636	70.191	21.960	23.348
	AKTIVER I ALT	9.263.824	7.935.365	4.256.115	3.107.285

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

		Koncern		Modervirksomhed	
Note	t.kr.	2021	2020	2021	2020
	PASSIVER				
	Egenkapital				
10	Selskabskapital	183.500	183.500	183.500	183.500
	Overkurs ved emission	0	0	0	0
	Overført resultat	2.241.721	1.813.008	2.241.721	1.813.008
	Egenkapital i alt	2.425.221	1.996.508	2.425.221	1.996.508
	Hensatte forpligtelser				
11	Udskudt skat	412.444	323.833	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	412.444	323.833	0	0
	Gældsforpligtelser				
12	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.254.064	5.458.393	1.809.314	1.077.677
	Anden gæld	52.417	66.350	0	0
		6.306.481	5.524.743	1.809.314	1.077.677
	Kortfristede gældsforpligtelser				
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.966	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.886	766	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.525	52.138	173	74
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	17	9.869
	Skyldig selskabsskat	16.561	20.229	16.561	20.229
	Anden gæld	42.736	16.919	4.829	2.928
	Periodeafgrænsningsposter	4	229	0	0
		119.678	90.281	21.580	33.100
	Gældsforpligtelser i alt	6.426.159	5.615.024	1.830.894	1.110.777
	PASSIVER I ALT	9.263.824	7.935.365	4.256.115	3.107.285

1 Anvendt regnskabspraksis
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
14 Eventualaktiver
15 Nærtstående parter
16 Resultatdisponering

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Koncern Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	182.500	0	1.677.552	1.860.052
	Kapitalforhøjelse	1.000	94.000	0	95.000
	Overført via resultatdisponering	0	0	41.456	41.456
	Overført fra overkurs ved emission	0	-94.000	94.000	0
	Egenkapital 1. januar 2021	183.500	0	1.813.008	1.996.508
	Overført via resultatdisponering	0	0	428.713	428.713
	Egenkapital 31. december 2021	183.500	0	2.241.721	2.425.221

Note	t.kr.	Modervirksomhed Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	182.500	0	1.677.552	1.860.052
	Kapitalforhøjelse	1.000	94.000	0	95.000
16	Overført via resultatdisponering	0	0	41.456	41.456
	Overført fra overkurs ved emission	0	-94.000	94.000	0
	Egenkapital 1. januar 2021	183.500	0	1.813.008	1.996.508
16	Overført via resultatdisponering	0	0	428.713	428.713
	Egenkapital 31. december 2021	183.500	0	2.241.721	2.425.221

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern 2021	Koncern 2020
	Årets resultat	428.713	41.456
17	Reguleringer	-139.369	228.557
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	289.344	270.013
18	Ændring i driftskapital	-11.443	10.407
	Pengestrømme fra primær drift	277.901	280.420
	Renteindbetalinger m.v.	1.680	71
	Renteudbetalinger m.v.	-73.123	-81.607
	Betalt selskabsskat	-24.656	-5.199
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	181.802	193.685
	Køb af materielle anlægsaktiver	-947.293	-461.335
	Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-90	141
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-947.383	-461.194
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	-90
	Provenue ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	2.033	13.451
	Provenue ved optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	778.151	152.991
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-8.309	0
	Kontant kapitalforhøjelse	0	95.000
	Nettoændring i pengestrømme af arbejdskapital vedrørende byggeprojekt	-20.460	-1.059
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	751.415	260.293
	Årets pengestrøm	-14.166	-7.216
	Likvider 1. januar	47.987	55.293
	Kassekredit primo/ultimo	0	-90
19	Likvider 31. december	33.821	47.987

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets og koncernens aktiviteter.

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 (t.kr.).

Koncernregnskabet

Koncernregnskabsudarbejdelse

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.

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Ejendomsomkostninger

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

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 m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger 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.

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 dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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).

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.

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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse. 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 anvender forudsætninger.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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 diskonteringssat og tillægges en terminal værdi. Den hermed beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balance.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger betår af forudbetalt husleje vedrørende fremtidige perioder.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

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

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Koncern		Modervirksomhed	
	t.kr.	2021	2020	2021	2020
2	Personaleomkostninger				
	Lønninger	10.495	10.510	10.495	10.510
	Pensioner	957	871	957	871
	Andre omkostninger til social sikring	113	101	113	101
	Andre personaleomkostninger	120	318	120	318
		11.685	11.800	11.685	11.800
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	14	13	14	13

Koncern

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 stk. 3 er vedlaget til direktionen ikke oplyst.

		Koncern		Modervirksomhed	
	t.kr.	2021	2020	2021	2020
3	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	334	29
	Andre finansielle indtægter	1.680	33.013	50	0
		1.680	33.013	384	29
4	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	71.901	83.107	19.315	16.709
	Andre finansielle omkostninger	26.834	583	247	97
		98.735	83.690	19.562	16.806
5	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.581	21.169	1.190	-3.135
	Årets regulering af udskudt skat	86.935	-9.150	427	326
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-45	0	-45	0
		106.471	12.019	1.572	-2.809

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Koncern		
t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	1.197.231	21.008	1.218.239
Tilgange	220.923	919	221.842
Overført	-1.418.154	0	-1.418.154
Kostpris 31. december 2021	0	21.927	21.927
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	129.434	15.408	144.842
Afskrivninger	0	1.988	1.988
Overført	-129.434	0	-129.434
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	17.396	17.396
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	4.531	4.531

	Moder-virksomhed
t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	19.205
Tilgange	60
Kostpris 31. december 2021	19.265
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	19.053
Afskrivninger	66
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	19.119
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	146

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

	Koncern	
t.kr.	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	6.791.491	6.879.541
Tilgang	725.451	77.607
Årets værdireguleringer	346.619	-165.657
Overført fra grunde og bygninger	1.288.720	0
Dagsværdi 31. december	9.152.281	6.791.491

Opgørelse af dagsværdi

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 2020 fremgår i parantes)
- Afkastkrav 5,45 - 7,80 % (5,70 - 8,24 %)
- Budgetperiode 20 år (20 år)
- Inflation 2% (2%)
- Stigning i markedsleje 2% (2%)
- Forventet tomgangsleje 0 - 4 % (0 - 4 %)

Følsomhedsanalyse

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats i intervallet 5,45 - 7,80%.

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. 651.817, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre t.kr. 9.804.097.

En ændring i den gennemsnitlige diskoteringssats på +0,5% vil påvirke den samlede dagsværdi af investeringsejendomme med t.kr. -583.364, den samlede dagsværdi vil herefter udgøre t.kr. 8.568.916.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Moder-virksomhed Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2021	3.686.892
Tilgange	709.145
Kostpris 31. december 2021	4.396.037
Værdireguleringer 1. januar 2021	-603.107
Årets resultat	441.079
Værdireguleringer 31. december 2021	-162.028
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	4.234.009

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Dattervirksomheder				
KLP Ørestad 3A A/S	København	100 %	280.277	-2.426
KLP Ørestad 5G A/S	København	100 %	353.404	25.323
KLP Ørestad 5H A/S	København	100 %	490.550	21.904
KLP Teglholmsgade 1-3 A/S	København	100 %	859.534	88.695
KLP Østergade 8-10 A/S	København	100 %	171.769	62.575
KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS	København	100 %	106.393	-8.230
KLP Skelbækgade 3A ApS	København	100 %	187.916	46.350
KLP Weidekampsgade 12-16 A/S	København	100 %	458.374	66.409
KLP Weidekampsgade 6 A/S	København	100 %	333.813	123.335
Komplementar KLP Gærtorvet 1-5 ApS	København	100 %	58	-33
KLP Gærtorvet 1-5 P/S	København	100 %	726.231	135.661

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 183.500.000 aktier à nominelt DKK 1,00.
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	183.500	182.500	181.000	181.000	180.000
Kapitalforhøjelse	0	1.000	1.500	0	1.000
	183.500	183.500	182.500	181.000	181.000

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Koncern		Modervirksomhed	
	t.kr.	2021	2020	2021	2020
11	**Udskudt skat**				
	Udskudt skat vedrører:				
	Materielle anlægsaktiver	385.715	323.466	-178	-14
	Gældsforpligtelser	22.746	31.931	0	0
	Skattemæssigt underskud	-431	-34.369	0	-427
		408.030	321.028	-178	-441
	Udskudt skat indregnes således i balancen:				
	Udskudte skatteaktiver	-4.414	-2.805	-178	-441
	Udskudte skatteforpligtelser	412.444	323.833	0	0
		408.030	321.028	-178	-441

Det indregnende skatteaktiv består af skattemæssige underskud til fremførsel. Koncern forventer de kommende år at ralisere det indregnede udskudte skatteaktiv, med udgangspunkt heri er der foretaget indregning heraf pr. 31. december 2021.

12 **Langfristede gældsforpligtelser**

	Koncern			
t.kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.254.064	0	6.254.064	6.254.064
Anden gæld	68.383	15.966	52.417	52.417
	6.322.447	15.966	6.306.481	6.306.481

	Modervirksomhed			
t.kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.809.314	0	1.809.314	1.809.314
	1.809.314	0	1.809.314	1.809.314

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Sambeskatningen hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Sambeskatningen 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
- Komplementar KLP Gærtorvet 1-5 ApS
- KLP Gærtorvet 1-5 P/S

Der er en aktuel momsforpligtelse pr. 31. december 2021 på t.kr. 16.054.775.

14 Eventualaktiver

Koncern

Koncernen har et grundlag for beregning af udskudt skatteaktiv på t.kr. 97.694. Den nominelle værdi heraf udgør 22% i alt t.kr. 21.493. Ledelsen har valgt at indregne t.kr. 4.414, som følge af usikkerhed om anvendelse af det fulde skatteaktiv.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nærtstående parter

Koncern

KLP Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
KLP Eiendom AS	Oslo, Norge	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

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.

Modervirksomhed

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
KLP Eiendom AS	Oslo, Norge	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

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.

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Modervirksomhed	
	t.kr.	2021	2020
16	Resultatdisponering		
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	428.713	41.456
		428.713	41.456

		Koncern	
	t.kr.	2021	2020
17	Reguleringer		
	Finansielle indtægter	-1.680	-33.013
	Finansielle omkostninger	98.735	83.690
	Af- og nedskrivnigner inklusive tab og gevinst ved salg	269	248
	Værdireguleringer af aktiver målt til dagsværdi	-346.619	165.657
	Skat af årets resultat	106.471	12.019
	Øvrige reguleringer	3.455	-44
		-139.369	228.557
18	Ændring i driftskapital		
	Ændring i tilgodehavender	-52.331	21.088
	Ændring i leverandørgæld m.v.	40.888	-10.681
		-11.443	10.407
19	Likvider, ultimo		
	Likvide beholdninger ifølge balancen	33.821	47.987
		33.821	47.987

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5

Verification

Transaction ID	SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5
Document	KLP Ejendomme AS_Koncernregnskab2021_New final issue.pdf
Pages	29
Sent by	Søren Risager-Hansen

Signing parties

Ulrik Ræbild	ulrik.raebild@pwc.com	Action: Sign	Method: Email
Daniel Nielsen	dni@pwc.dk	Action: Sign	Method: Email
Gunnar Gjørtz	ggj@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Gorm Gudim	gog@klp.no	Action: Sign	Method: Email
Eskild Rolstad	esr@klp.no	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to ulrik.raebild@pwc.com
2022-03-18 17:10:48 CET,

E-mail invitation sent to esr@klp.no
2022-03-18 17:10:48 CET,

E-mail invitation sent to dni@pwc.dk
2022-03-18 17:10:48 CET,

E-mail invitation sent to gog@klp.no
2022-03-18 17:10:48 CET,

E-mail invitation sent to ggj@klp.no
2022-03-18 17:10:48 CET,

Clicked invitation link Ulrik Ræbild
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-19 10:10:10 CET,IP address: 83.136.94.4

Document signed by Ulrik Ræbild ulrik.raebild@pwc.com
2022-03-19 10:10:30 CET,IP address: 83.136.94.4

Clicked invitation link Daniel Nielsen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-19 11:34:09 CET,IP address: 137.83.209.137

Document signed by Daniel Nielsen dni@pwc.dk
2022-03-19 11:34:18 CET,IP address: 137.83.209.137

Clicked invitation link Gunnar Gjørtz
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-19 20:30:17 CET,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Gunnar Gjørtz ggj@klp.no
2022-03-19 20:30:27 CET,IP address: 195.204.62.2

Clicked invitation link Eskild Rolstad
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-21 08:11:47 CET,IP address: 193.213.9.218

Document signed by Eskild Rolstad esr@klp.no
2022-03-21 08:11:59 CET,IP address: 193.213.9.218

Clicked invitation link Gorm Gudim
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.82 Safari/537.36,2022-03-22 14:06:48 CET,IP address: 195.204.62.2

Document signed by Gorm Gudim gog@klp.no
2022-03-22 15:07:17 CET,IP address: 195.204.62.2

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

Verified

SyHQ0mMfc-rkLX0Qzz5