

KLP Ejendomme A/S

Kay Fiskers Plads 10, 2300 København S

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 25 19 38 22

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/3 2025

Bettina Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KLP Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. marts 2025

Direktion

Bettina Lange
Adm. direktør

Bestyrelse

Ellen Langeeggen
formand

Einar Kvien

Gorm Slaathaug Gudim

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker

statsautoriseret revisor

mne33732

Selskabsoplysninger

Selskabet	KLP Ejendomme A/S Kay Fiskers Plads 10 2300 København S Telefon: 70 26 26 61 Hjemmeside: www.klpejendomme.dk CVR-nr: 25 19 38 22 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. februar 2000 Regnskabsår: 25. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ellen Langeeggen, formand Einar Kvien Gorm Slaathaug Gudim
Direktion	Bettina Lange
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Advokat	Holst Advokater Indiavej 1 2100 København

Hoved- og nøgletal

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

	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	34.769	30.992	30.967	26.817	23.018
Bruttofortjeneste	27.414	21.157	24.506	20.135	18.871
Resultat af primær drift	7.408	3.462	6.833	8.384	7.007
Resultat af finansielle poster	-109.818	-365.737	-336.646	421.901	31.640
Årets resultat	-107.957	-359.704	-327.077	428.713	41.456
Balance					
Balancesum	4.096.550	3.930.230	4.145.430	4.256.115	3.107.285
Investeringer i materielle anlægsaktiver	75	58	146	60	43
Egenkapital	1.630.482	1.738.440	2.098	2.425.221	1.996.508
 Antal medarbejdere	 21	 20	 18	 14	 13
Nøgletal					
Afkastningsgrad	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%
Soliditetsgrad	39,8%	44,2%	0,1%	57,0%	64,3%
Egenkapitalforrentning	-6,4%	-41,3%	-26,9%	19,4%	2,1%

For definition af nøgletal, henvises der til anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering indenfor fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Markedsoverblik

Selskabet er holding- og administrationsselskab, for en række 100% ejede 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 2024 har der været fokus på udlejningen af de ledige arealer i kontorporteføljen, hvor den primære aktivitet har været genforhandlinger med eksisterende lejere og tilpasning af deres lokaler og arealer som følge af ændrede behov. Endvidere har indretning af arealer for lejekontrakter indgået ultimo 2023 og løbende i 2024 haft fokus. Den økonomiske udlejningsgrad på porteføljen var primo 2024 83,75% og ultimo 2024 90,34%, hvilket er en tilfredsstillende øgning, men ikke i mål med KLP's interne mål.

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, bekræftede igen i 2024 en stærk position i kontorudlejningsmarkedet i Ørestad 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 2024 og udviser en stabil drift.

Ejendommene i datterselskaberne indregnes til en estimeret dagsværdi med dagsværdiregulering via resultatopgørelsen. Niveau for dagsværdi er understøttet af ekstern valuar vurdering.

Ejendommene i datterselskaberne er delvist finansieret via koncerninternt lån fra moderselskabet KLP Eiendom AS. Lånene er langfristede og skal ikke indfries det kommende år. Herudover vurderes selskabets finansiering til daglig drift at være sikret via egen indtjening samt intern finansiering.

Selskabet har en modtaget støtteerklæring fra KLP Eiendom AS, der sikrer at selskabet kan betale dets gældsforpligtelser i takt med forfald frem til 1. januar 2026.

Udvikling i året

Årets resultat efter skat på DKK -108 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 1.630,5 mio.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultat før skat og værdireguleringer i datterselskaberne i 2024 er som forventet i forhold til forventningerne i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2023.

Resultatet er påvirket af lavere indtægter i datterselskaberne end forventet på grund af lavere udlejnings- og indflytningstakt end forventet; mens omkostninger til vedligeholdelse, primært som følge af forventede resultatførte omkostninger til indretning af lejemål blev lavere end forventet.

KLP Ejendomme A/S' Norske moderselskab KLP Eiendom AS stillede i december 2024 et koncerntilskud til rådighed på 130 MDKK som selskabet indskød i datterselskabet KLP Ørestad 3A A/S, som kapitalforhøjelse for reetablering af egenkapitalen.

I forhold til selskabets ledelse overgav tidligere administrerende direktør Søren Risager-Hansen posten som ny administrerende direktør Bettina Lange 1. januar 2024.

.

Ledelsesberetning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

De enkelte ejendomme i datterselskabernes 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 og porteføljen.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet:

Dansk økonomi har vist positive tendenser i 2024 og med forventning til at stabilisere sig med fortsat vækst, om end i et mere afdæmpet tempo sammenlignet med tidligere år. Forventningen til stigningen i BNP for 2025 ligger omkring 2,3 pct. og 1,5 pct. i 2026. Beskæftigelsen i Danmark er fortsat steget, men uden tegn på, at presset på arbejdsmarkedet er taget yderligere til i 2024. De kommende år er der udsigt til, at lønstigningerne aftager pga. mindre pres på arbejdsmarkedet og en lavere inflation i forhold til for et par år siden. Lavere lønstigninger vil bidrage til at sikre en stabil prisudvikling, dog udfordret af et vist pres på arbejdsmarkedet og regeringens finanspolitik. Hvis lønstigningerne holdes på moderat niveau, forventes inflationen at stabilisere sig på ca. 2 pct. Novo Nordisk bidrog igen som en væsentlig aktør i dansk økonomi. Risikobilledet er fortsat præget af geopolitisk uro med krig i Ukraine og Mellemøsten og ændrede politiske strømninger flere steder i verden, også blandt Danmarks centrale samhandelspartnere og militære alliancepartnere.

Post Covid-19 tendenser til mere hjemmearbejder samt foregående års opbremsningen i store dele af økonomien betød i 2024, at vores kunder fortsat havde fokus på den rigtige tilpasning af deres lokaler til deres nye måde at drive virksomhed på. Dette gav muligheder for at tilpasse lokalerne både med forøgelse af lejemål og reduktion af lejemål med forlænget bindingsperioder. KLP har i 2024 ikke modtaget opsigelser fra nogen kunder gennem at være proaktive i dialogen med vores kunder.

Usikkerhederne påvirker også kontorefterspørgslen men KLP's produkt af moderne. Fleksible og velbeliggende kontorer skabte en god og robust kundebase i 2024 som forventes at fortsætte ind i 2025.

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 lejeindretninger:

Markedsforventninger til funktionalitet, specifikke designløsninger samt bæredygtighed, indeklimate 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 proaktivt og højt niveau for den langsigtede vedligeholdelse, et aktivt arbejde med energioptimering i forvaltningen og fokus på genbrug og genanvendelse i vores projekter. 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.

Ledelsesberetning

KLP har i sin strategi for ejendomsinvesteringer, på tværs af Norge, Sverige og Danmark, fokus på miljøpåvirkninger, energiforbrug og samfundsansvar. Tiltag og investeringer der fremmer dette formål bliver derfor prioriteret.

Valutarisici

Der var i datterselskaber primo 2024 enkelte lån i NOK, som blev indfriet første halvår 2024. Der foreligger herefter ikke lån i udenlandsk valuta.

Renterisici

Renteniveauet påvirkede i mindre grad 2024 ejendomsporteføljens dagsværdi negativt.

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 A/S 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 A/S anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen koncerninterne lån fra KLP Eiendom AS.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledigheden i KLP Ejendommens kontorportefølje i København vil i 2025 være begrænset til de tre ejendomme i Ørestad samt et mindre areal i ejendommen Weidekampgade 12-14.

De tre store flerbruger kontorejendomme, i alt ca. 120.000 m², markedsføres samlet som HUB1, HUB2 og HUB3 under brandet HUBNORDIC og indtager en dominerende position i kontormarkedet i Ørestad. Der blev i 2024 opnået gode resultater ved udlejningen af både HUB 1, HUB 3, men et minimalt fald i Hub 2. Det KLP's forventning at den positive udvikling vil fortsætte i 2025 i forhold til forretningssegmentet internationale virksomheder, som er de typiske lejere i Ørestad. Ejendomskoncernen i Danmark har ved indgangen til 2024 intensiveret sit markedsområde med såvel SOME som tv-spots og fortsætter dette arbejde i 2025.

På baggrund af ovenstående forventer selskabet et resultat før skat og værdireguleringer for 2025 i størrelsesordenen DKK 325 - 360 mio.

Eksternt miljø

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.

Der er fokus på minimering af energiforbrug og har i løbet af regnskabsåret 2024 udskiftet blandt andet lyskilder, energiforbrugende tekniske anlæg og installationer, optimering af drifttider og omprogrammering af CTS anlæg på 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 af enten interne eller eksterne revisorer.

I 2023 introducerede KLP Ejendommens moderselskab KLP Eiendom AS en strategi for bæredygtighed som startede implementering i Danmark i 2024.

Ledelsesberetning

Videnressourcer

Det er væsentligt for KLP 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 og udvikling af individuel kompetence. Der er opstartet arbejde med kompetencekortlægning, hvilket arbejde vil fortsætte i 2025. Værdiskabelse gennem tværfagligt samarbejde er essentielt for en ejendomsvirksomhed og arbejdet med at understøtte såvel den kollektive læring som tværfaglige samarbejde er intensiveret i 2024 og vil fortsætte de kommende år. Dette arbejde er forankret både lokalt i Danmark og i moderselskabet KLP Eiendoms AS organisation i Norge og regionale kontorer i Oslo, Trondheim, København og Stockholm.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Nettoomsætning		34.769.164	30.992.315
Andre driftsindtægter		0	25.000
Andre eksterne omkostninger		-7.354.959	-9.860.756
Bruttofortjeneste		27.414.205	21.156.559
Personaleomkostninger	2	-19.918.170	-17.627.010
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-83.947	-67.298
Andre driftsomkostninger		-3.613	0
Resultat før finansielle poster		7.408.475	3.462.251
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.633.471	-279.767.124
Finansielle indtægter	3	6.788.041	5.061.660
Finansielle omkostninger	4	-120.239.583	-91.031.831
Resultat før skat		-102.409.596	-362.275.044
Skat af årets resultat	5	-5.547.747	2.570.915
Årets resultat	6	-107.957.343	-359.704.129

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		187.393	213.973
Materielle anlægsaktiver	7	187.393	213.973
 Kapitalandele i dattervirksomheder	 8	 3.899.437.780	 3.765.804.309
Finansielle anlægsaktiver		3.899.437.780	3.765.804.309
 Anlægsaktiver		3.899.625.173	3.766.018.282
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		159.147.462	116.549.430
Andre tilgodehavender		1.390.796	2.992.251
Udskudt skatteaktiv	9	13.139	8.844
Selskabsskat		614.295	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		25.155.268	36.078.392
Periodeafgrænsningsposter	10	194.117	128.536
Tilgodehavender		186.515.077	155.757.453
 Likvide beholdninger		10.409.931	8.454.437
 Omsætningsaktiver		196.925.008	164.211.890
 Aktiver		4.096.550.181	3.930.230.172

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital	11	183.500.000	183.500.000
Overført resultat		1.446.982.277	1.554.939.620
Egenkapital		1.630.482.277	1.738.439.620
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.896.168.258	1.829.156.349
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.896.168.258	1.829.156.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser		537.433	710.479
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	557.870.686	340.126.273
Selskabsskat		0	8.126.958
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		6.669.387	8.659.489
Anden gæld		4.822.140	5.011.004
Kortfristede gældsforpligtelser		569.899.646	362.634.203
Gældsforpligtelser		2.466.067.904	2.191.790.552
Passiver		4.096.550.181	3.930.230.172
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Begivenheder efter balancedagen	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2024	183.500.000	1.554.939.620	1.738.439.620
Årets resultat	0	-107.957.343	-107.957.343
Egenkapital 31. december 2024	183.500.000	1.446.982.277	1.630.482.277

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	183.500.000	1.914.643.749	2.098.143.749
Årets resultat	0	-359.704.129	-359.704.129
Egenkapital 31. december 2023	183.500.000	1.554.939.620	1.738.439.620

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har en modtaget støtteerklæring fra KLP Eiendom AS, der sikrer at selskabet kan betale dets gældsforpligtelser i takt med forfald frem til 1. januar 2026.

2. Personaleomkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Lønninger	17.269.062	15.373.618
Pensioner	2.088.631	1.746.311
Andre omkostninger til social sikring	221.205	280.414
Andre personaleomkostninger	339.272	226.667
	19.918.170	17.627.010

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	21	20
--	-----------	-----------

3. Finansielle indtægter

	2024	2023
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.421.460	4.736.592
Andre finansielle indtægter	366.581	325.068
	6.788.041	5.061.660

4. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	120.042.464	91.016.863
Andre finansielle omkostninger	196.084	7.307
Valutakurstab	1.035	7.661
	120.239.583	91.031.831

Noter til årsregnskabet

5. Skat af årets resultat

	2024	2023
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	5.551.824	-2.723.000
Årets udskudte skat	-4.295	152.085
Regulering af skat vedrørende tidligere år	218	0
	5.547.747	-2.570.915

6. Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Overført resultat	-107.957.343	-359.704.129
	-107.957.343	-359.704.129

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	19.469.430
Tilgang i årets løb	74.980
Afgang i årets løb	-43.000
Kostpris 31. december	19.501.410
Ned- og afskrivninger 1. januar	19.255.457
Årets afskrivninger	83.947
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-25.387
Ned- og afskrivninger 31. december	19.314.017
Regnskabsmæssig værdi 31. december	187.393
Afskrives over	3 - 5 år

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	4.496.436.968	4.396.036.968
Tilgang i årets løb	130.000.000	100.400.000
Kostpris 31. december	4.626.436.968	4.496.436.968
Værdireguleringer 1. januar	-730.632.659	-450.865.535
Årets resultat	3.633.471	-279.767.124
Værdireguleringer 31. december	-726.999.188	-730.632.659
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.899.437.780	3.765.804.309

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
KLP Ørestad 3A A/S	København	31.500.000	100%
KLP Ørestad 5G A/S	København	10.000.000	100%
KLP Ørestad 5H A/S	København	30.000.000	100%
KLP Teglholtsgade 1-3 A/S	København	1.000.000	100%
KLP Østergade 8-12 A/S	København	501.000	100%
KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS	København	70.000	100%
KLP Skelbækgade 3A ApS	København	70.000	100%
KLP Weidekampsgade 12-16 A/S	København	90.000.000	100%
KLP Weidekampsgade 6 A/S	København	50.000.000	100%
Komplementar KLP Gærtorvet 1-5 ApS	København	100.000	100%
KLP Gærtorvet 1-5 P/S	København	500.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
9. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	8.844	160.929
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.295	-152.085
Udskudt skatteaktiv 31. december	13.139	8.844

Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv andragende TDKK 13. Skatteaktivet kan henføres til midlertidige forskelle. Indregning og målingen af udskudte skatteaktiver pr. 31. december 2024 er baseret på de af ledelsen udarbejdede budgetter for selskabet og koncernens øvrige sambeskattede selskaber. De udarbejdede budgetter indeholder skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder og indtjening.

Det er ledelsens vurdering, at indregnede udskudte skatteaktiver indenfor en 2-3 årig periode kan realiseres ved modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster for selskabet eller for sambeskatningskredsen. Med udgangspunkt heri anses indregningen og målingen af det udskudte skatteaktiv pr. 31. december 2024 for forsvarlig.

10. Periodeafgrænsningsposter

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

11. Selskabskapital

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

	2024	2023
	DKK	DKK
12. Langfristede gældsforpligtelser		

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	1.896.168.258	1.829.156.349
Langfristet del	1.896.168.258	1.829.156.349
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	557.870.686	340.126.273
	2.454.038.944	2.169.282.622

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.

Noter til årsregnskabet

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på TDKK 18.486, som følge af usikkerhed om anvendelse af det fulde skatteaktiv.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens 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 Tegllholmsgade 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 2024 på DKK 28.573.033.

14. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Grundlag

Bestemmende indflydelse

KLP Eiendom AS

Kapitalbesiddelse

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

KLP Forsikring

Hjemsted

Norge

Koncernrapporten for KLP Forsikring kan rekvireres på følgende adresse:

Dronning Eufemias gate 10, Oslo eller www.klp.no

Noter til årsregnskabet

15. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ejendomme A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2024 for KLP Forsikring har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for KLP Forsikring har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Selskabet har valgt IAS 11 Entrepriekontrakter/IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med de danske datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 - 5 år

Noter til årsregnskabet

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig 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.

Tilgodehavender

Selskabet har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Selskabet har valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$