



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 428 831
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP EIENDOM TRONDHEIM AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Aunehaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 178 331	31 033 890
Sum inntekter		33 178 331	31 033 890
Kostnader			
Lønn og personal	2, 3, 12	20 068 629	18 534 364
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	24 360	26 589
Andre salgs- og adm.kostnader	3	8 354 050	8 405 698
Sum kostnader		28 447 039	26 966 650
Driftsresultat		4 731 293	4 067 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 054 506	2 328 251
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		85 184	176 730
Annen finansinntekt		34 944	46 272
Sum finansinntekter		2 174 634	2 551 253
Annen finanskostnad			388
Sum finanskostnader			388
Netto finans		2 174 634	2 550 864
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 539 073	1 005 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 366 854	5 613 094
Årsresultat		4 366 854	5 613 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 366 854	5 613 094
Totalresultat		4 366 854	5 613 094



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 338 772	5 853 074
Overført fra/til annen egenkapital		-971 918	-239 980
Sum overføringer og disponeringer	7	4 366 854	5 613 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	609 308	1 642 574
Sum immaterielle eiendeler		609 308	1 642 574
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	213 568	237 928
Sum varige driftsmidler		213 568	237 928
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 565 345	2 565 345
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		2 565 345	2 565 345
Sum anleggsmidler		3 388 222	4 445 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			368 954
Mellomregning konsern	8	12 687 309	12 276 155
Mellomregning tilknyttet selskap	8		
Andre kortsiktige fordringer		4 634	
Sum fordringer		12 691 943	12 645 109
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	9 114 469	9 216 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 114 469	9 216 345
Sum omløpsmidler		21 806 412	21 861 454
SUM EIENDELER		25 194 633	26 307 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs		2 672 724	2 672 724
Sum innskutt egenkapital		3 672 724	3 672 724
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 443 112	2 804 569
Sum opptjent egenkapital		6 443 112	2 804 569
Sum egenkapital	7	10 115 837	6 477 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	2 680 264	7 371 471
Sum avsetninger for forpliktelser		2 680 264	7 371 471
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 680 264	7 371 471
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 100	302 973
Skyldig offentlige avgifter		1 417 584	1 330 799
Mellomregning konsern	8	2 285 200	1 737 537
Annen kortsiktig gjeld		1 566 070	1 583 288
Avgitt konsernbidrag	8	6 844 579	7 503 941
Sum kortsiktig gjeld		12 398 533	12 458 538
Sum gjeld		15 078 797	19 830 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 194 633	26 307 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 478011

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 428 831
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP EIENDOM TRONDHEIM AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Aunehaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 935 428 831
KLP EIENDOM TRONDHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 178 331	31 033 890
Sum inntekter		33 178 331	31 033 890
Kostnader			
Lønn og personal	2, 3, 12	20 068 629	18 534 364
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	24 360	26 589
Andre salgs- og adm. kostnader	3	8 354 050	8 405 698
Sum kostnader		28 447 039	26 966 650
Driftsresultat		4 731 293	4 067 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 054 506	2 328 251
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		85 184	176 730
Annen finansinntekt		34 944	46 272
Sum finansinntekter		2 174 634	2 551 253
Annen finanskostnad			388
Sum finanskostnader			388
Netto finans		2 174 634	2 550 864
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad		6 905 927	6 618 104
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 539 073	1 005 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 366 854	5 613 094
Årsresultat		4 366 854	5 613 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 366 854	5 613 094
Totalresultat		4 366 854	5 613 094
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 338 772	5 853 074



Overført fra/til annen egenkapital		-971 918	-239 980
Sum overføringer og disponeringer	7	4 366 854	5 613 094



Organisasjonsnr: 935 428 831
KLP EIENDOM TRONDHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	609 308	1 642 574
Sum immaterielle eiendeler		609 308	1 642 574
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	213 568	237 928
Sum varige driftsmidler		213 568	237 928
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 565 345	2 565 345
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		2 565 345	2 565 345
Sum anleggsmidler		3 388 222	4 445 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			368 954
Mellomregning konsern	8	12 687 309	12 276 155
Mellomregning tilknyttet selskap	8		
Andre kortsiktige fordringer		4 634	
Sum fordringer		12 691 943	12 645 109
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	9 114 469	9 216 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 114 469	9 216 345
Sum omløpsmidler		21 806 412	21 861 454
SUM EIENDELER		25 194 633	26 307 302
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000



Overkurs		2 672 724	2 672 724
Sum innskutt egenkapital		3 672 724	3 672 724
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 443 112	2 804 569
Sum opptjent egenkapital		6 443 112	2 804 569
Sum egenkapital	7	10 115 837	6 477 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	2 680 264	7 371 471
Sum avsetninger for forpliktelser		2 680 264	7 371 471
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 680 264	7 371 471
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 100	302 973
Skyldig offentlige avgifter		1 417 584	1 330 799
Mellomregning konsern	8	2 285 200	1 737 537
Annen kortsiktig gjeld		1 566 070	1 583 288
Avgitt konsernbidrag	8	6 844 579	7 503 941
Sum kortsiktig gjeld		12 398 533	12 458 538
Sum gjeld		15 078 797	19 830 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 194 633	26 307 302



Organisasjonsnr: 935 428 831
KLP EIENDOM TRONDHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
18.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



KLP Eiendom Trondheim AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art

KLP Eiendom Trondheim AS er et eiendoms- og driftsselskap som forvalter eiendommer eid av søsterselskapet KLP Eiendom Trondheim Holding AS. Selskapet er et heleid datterselskap av KLP Eiendom AS. Hovedkontoret til KLP Eiendom Trondheim AS og selskapets datterselskap er lokalisert i Trondheim.

KLP Eiendom opprettholder sin posisjon som et av de ledende eiendomsselskap i Trondheim, med et samlet forvaltningsareal i eget eie pr 31.12.21 på 398 000 kvm BTA fordelt på 32 eiendommer.

Resultater

Selskapets driftsinntekter utgjorde totalt TNOK 33 178 og skriver seg fra salg av administrative tjenester. Etter fradrag for driftskostnader på TNOK 28 447 hadde selskapet et driftsresultat på TNOK 4 731, dette er en økning i driftsresultatet fra TNOK 4 067 forrige år. Netto finansposter utgjorde TNOK 2 174, hvorav TNOK 2 054 er inntekt på investering i datterselskaper. Resultat før skattekostnad ble TNOK 6 905 og årets resultat TNOK 4 367.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over utvikling, resultat og stilling ved årsskiftet.

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Disponering av årets resultat

Selskapets årsresultat på kr 4 366 854, foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 5 338 772
Overført fra annen egenkapital	kr - 971 918
Sum overføringer	<u>kr 4 366 854</u>

Ansatte, helse, miljø, sikkerhet

Selskapet har pr 31.12.21 19 ansatte. Sykefraværet i 2021 var på totalt 1,98%, hvorav 1,9% var korttidsfravær og 0,9% var langtidsfravær. Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes stadig tiltak for å ta vare på dette. Selskapet har fokus på arbeidsglede og engasjement som er viktig for trivsel og høy prestasjon. Vi gjennomfører i denne sammenheng medarbeiderundersøkelser for å måle dette og sammenligne oss med andre selskaper både internt og eksternt.

Sensitivitet: Begrense



Likestilling

Andelen av kvinnelige ansatte i KLP Eiendom Trondheim AS er 47%. Styret i selskapet består av 1 mann. Det er ikke identifisert kjønns spesifikke forskjeller når det gjelder de ansattes lønnsforhold. De lønsmessige forskjeller i selskapet skyldes kriteriene som benyttes ved lønnsvurdering: verdiskapning (måloppnåelse/resultater), anvendelighet for selskapet og markedsverdi. KLP konsernet har utarbeidet retningslinjer for likestilling og mangfold, der både mål, virkemidler og aktiviteter tar hensyn til de diskrimineringsgrunnlag lovverket beskriver. KLP Eiendom Trondheim AS sin virksomhet er en del av dette.

Påvirkning av det ytre miljø

Etter det styret kjenner til, forurenser ikke selskapets virksomhet det ytre miljø. KLP Eiendom ble i desember 2009 miljøsertifisert i hht ISO 14001 for eiendomsvirksomheten i Trondheim. Konsernet har utarbeidet en langsiktig handlingsplan for å redusere avfall, samt energi- og vannforbruket i egenforvaltede eiendommer. For ytterligere forhold henvises det til KLP's samfunnsansvarsrapport.

Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er på kr 10 115 837 og KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Kredittrisiko vurderes også som liten da selskapets kunder er andre konsernselskaper med betydelige verdier. Likviditetsrisikoen er ubetydelig.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.


Hendelser etter årsskiftet


Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

Fremtidig utvikling

Utviklingen i KLP Eiendom Trondheim AS avhenger av utviklingen i konsernets eiendomsselskaper. Selskapene har svært mange interessante prosjekter i utvikling som vil gi god verdiskapning i de kommende år. Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, den 25.01.2022


Gunnar Gjørtz
Styreleder


Ruth Hege F. Havdal
daglig leder

Sensitivitet: Begrense



KLP Eiendom Trondheim AS

Noter til regnskapet 2021

Noter til regnskapsoppsettet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Regnskapsperioden er 01.01.2021 - 31.12.2021. Alle tall er i hele norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

Salg varer og tjenester

Salg av varer og tjenester består av salg av egne timer til konsernselskaper i hht egne avtaler mellom selskapene. Tjenestene som utføres er regnskapsførsel, forretningsførsel og prosjektledelse. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Mottatt konsernbidrag inntektsføres under finansinntekter som inntekt fra investering i datterselskap.

Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Trondheim AS fordi selskapet med datterselskap inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse, Dronning Eufemias gt 10, 0103 OSLO.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnad knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag regnskapsføres i det selskapet inntekten er opplyst. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende eller skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utilignet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. På grunn av fritaksmetoden avsettes det ikke for skatt på inntektsførte resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper som føres etter egenkapitalmetoden.

Pensjoner

Ved beregning av selskapets pensjonsforpliktelse er det benyttet norsk pensjonsstandard for pensjoner (NRS 6) som tillater anvendelse av IAS 19 Ytelser til ansatte. Selskapets pensjonsforpliktelser er forsikringsmessig delvis dekket gjennom offentlig tjenestepensjon i KLP ved medlemskap i Fellesordningen for kommuner og bedrifter ("Fellesordningen"). Pensjonsansvar utover Fellesordningen dekkes over driften. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning for sine ansatte. Regnskapsmessig forpliktelse for ytelsesordningen er nåverdien av forpliktelsen på balansedagen, med fradrag for virkelig verdi av pensjonsmidlene. Bruttoforpliktelsen er beregnet av aktuar som anvender lineær metoden ved beregningen. Bruttoforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av rentene på norske høykvalitets obligasjoner. Gevinster og tap som oppstår ved rekalkulering av forpliktelsen som følge av erfaringsavvik og endringer i aktuarmessige forutsetninger føres direkte mot egenkapitalen i perioden de oppstår.

Ved regnskapsføring av pensjonskostnaden i resultatregnskapet er det innført en tre-delning av kostnadene. Pensjonskostnaden er delt inn i pensjonskostnad, et netto renteelement og et estimatavvik (aktuarielle gevinster og tap). I resultatregnskapet har man en valgdagang til å klassifisere netto renteelementet enten som en driftsrelatert kostnad eller som en finanskostnad. Det valget som selskapet gjør må følges konsekvent for senere perioder. Selskapet har presentert pensjonskostnaden under regnskapslinjen "Lønn og personalkostnader". Estimatavikket er ført direkte mot egenkapitalen.

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Trondheim AS

Noter til regnskapet 2021

Noter 2: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, mm.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	13 327 475	12 757 153
Arbeidsgiveravgift	2 327 407	2 001 068
Pensjonskostnader	2 917 719	2 697 891
Andre ytelser	1 496 028	1 078 252
Sum	20 068 629	18 534 364

Gjennomsnittlig antall ansatte i løpet av regnskapsåret har vært 18 ansatte i selskapet.

Noter 3: Ytelser til ledende personer, m.v.

	2021 Daglig leder	2020 Daglig leder
Lønn/styrehonorar	1 211 319	1 179 762
Pensjonsutgifter	133 990	134 536
Annen godtgjørelse	37 687	69 526

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærtstående parter.

Følgende honorar (ekskl. mva) er utbetalt til revisor :

	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :		
- lovpålagt revisjon (inkludert evt. bistand med årsoppgjør) eks. mva.	117 100	149 182
- andre attestasjonstjenester	-	-
- annen bistand (må spesifiseres)	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	117 100	149 182

Noter 4: Avgang driftsmidler

	Maskiner og inventar	SUM
Anskaffelseskost 01.01	530 055	530 055
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	530 055	530 055
Oppskrevet	-	-
Akkumulerte avskrivninger, nedskrivninger 31.12	316 487	316 487
Bokført verdi pr. 31.12	213 568	213 568
Årets avskrivninger	24 360	
Årets nedskrivninger	-	
<i>Økonomisk levetid</i>	3-10 år	
<i>Avskrivningsplan</i>	Lineær	

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Trondheim AS

Noter til regnskapet 2021

Noter til Datterselskap innv.

Datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden :

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital	Resultat 2021	Bokført verdi	Inntekt fra datterselskap
Datterselskap					
KLP Eiendomsdrift Trondheim AS	100 %	4 212 365	1 091 614	2 565 345	2 054 506
Sum		4 212 365	1 091 614	2 565 345	2 054 506

Selskapet har forretningskontor i Trondheim.

Noter til Aksjekapital og aksjonærinformasjonMorselskapet KLP har forretningskontor i Dronning Eufemias gt 10, Oslo. Konsernrapport med årsregnskap er tilgjengelig på selskapets hjemmeside; www.klp.no.

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 1 aksje á kr 1 000 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
KLP Eiendom AS	1	100,0 %

Noter til Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen EK	Sum egenkapital
Egenkapital 01. januar	1 000 000	2 672 724	-	2 804 569	6 477 293
Årets resultat	-	-	-	4 366 854	4 366 854
Korr. pensjon ført mot egenkapital	-	-	-	4 610 462	4 610 462
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-5 338 772	-5 338 772
Egenkapital 31. desember	1 000 000	2 672 724	-	6 443 113	10 115 837

Noter til gjeld og fordringer med selskap, samt med konsern innv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Mellomregning konsern	-	341 454	10 632 803	9 947 904
Mottatt konsernbidrag datterselskap	-	-	2 054 506	2 328 251
Sum	-	341 454	12 687 309	12 276 155

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Mellomregning konsern	2 285 200	1 737 537	-	-
Avgitt konsernbidrag KLP Eiendom	6 844 579	7 503 941	-	-
Sum	9 129 779	9 241 478	-	-

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Trondheim AS

Noter til regnskapet 2021

Note 9 Skattekostnad**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Avsetning pensjonsforpliktelse	-2 680 264	-7 371 471
Driftsmidler	-89 320	-94 775
Kundefordringer	-	-
Netto midlertidige forskjeller	-2 769 584	-7 466 246
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 769 584	-7 466 246
Utsatt skattefordel i balansen, 22%	-609 308	-1 642 574
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skattefordel i balansen	-609 308	-1 642 574
Endring utsatt skatt	1 033 266	-645 857
Endring utsatt skatt resultatregnskap	1 033 266	-645 857

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	6 905 927	6 618 104
Permanente forskjeller	24 852	38 293
Endring i midlertidige forskjeller	-4 696 662	2 935 712
Pensjon ført direkte mot egenkapital	4 610 462	-2 088 168
Forskjell regnskapsmessig / skattemessig konsernbidrag	-	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	6 844 579	7 503 941
Avgitt konsernbidrag	-6 844 579	-7 503 941
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets grunnlag	1 505 807	1 650 867
Endring i utsatt skatt	1 033 266	-645 857
Skattekostnad	2 539 073	1 005 010

Note 10 Administrasjonstjenester og andre tjenester

KLP Eiendom Trondheim AS og datterselskap (se note 5), samt KLP Eiendom Trondheim Holding AS med datterselskaper, er juridisk selvstendige enheter, men alle selskapene lokalisert i Trondheim administreres og forvaltes av KLP Eiendom Trondheim AS. Administrasjons- og forvaltningstjenester belastes mottager i hht vanlige forretningsmessige vilkår. Det er etablert avtaler mellom alle selskapene.

KLP Eiendom Trondheim AS kjøper IT-tjenester og enkelte andre administrative tjenester fra morselskapet. For disse tjenestene dekker KLP Eiendom Trondheim AS de faktiske kostnadene Kommunal Landspensjonskasse har i forbindelse med tjenestene.

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Trondheim AS

Noter til regnskapet 2021

Noter 11 Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2021	2020
Konsernkonto*	8 405 908	8 502 150
Andre bankkonti	18 878	18 863
Skatetrekkkonto	689 683	695 332
Sum	9 114 469	9 216 345

KLP Eiendom Trondheim AS driftskonti i DnB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for eiendomskonsernet. Selskapet har pr 31.12 innestående kr 8 405 908 på underkonto i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som KLP Eiendom Trondheim AS har på KLP Eiendom AS. KLP Eiendom Trondheim AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende. I tillegg er skatetrekkkonto bundet bankinnskudd.

Noter 12 Pensjoner

Selskapet har en ytelsesordning i KLP for alle ansatte. Pr. 31.12. var det 15 aktive og 5 pensjonister, mot 13 aktive og 5 pensjonister forrige år. Sammenstilling av pensjonskostnader og pensjonsforpliktelse fremkommer slik:

	2021	2020
PENSJONSKOSTNADER INKL. AGA		
Nåverdi av årets opptjening	2 630 778	2 287 102
Administrasjonsomkostning	52 269	52 474
Arbeidsgiveravgift - Pensjonskostnad	378 310	329 880
Resultatført planendring inkl. aga	0	0
Resultatført pensjonskostnad inkl. aga og adm	3 061 357	2 669 456
NETTO FINANSKOSTNAD		
Rentekostnad	798 922	919 426
Forventet avkastning	-668 443	-796 696
Forvaltningsomkostning	33 196	44 122
Arbeidsgiveravgift - Netto rentekostnad	23 078	23 526
Netto rentekostnad inkl. aga	186 753	190 378
ESTIMATAVVIK PENSJONER I ANNEN EGENKAPITAL		
Aktuarielt tap (gevinst)	-4 040 721	1 830 121
Arbeidsgiveravgift	-569 741	258 047
Aktuarielt tap (gevinst) inkl. aga i annen egenkapital	-4 610 462	2 088 168
Samlet pensjonskostnad inkl. alle 3 komponenter	-1 362 352	4 948 002
PENSJONSFORPLIKTELSE	31.12.2021	31.12.2020
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	48 602 841	44 680 712
Pensjonsmidler	46 253 793	38 220 212
Arbeidsgiveravgift	331 216	910 931
Netto forpliktelse før planendring inkl. aga	2 680 264	7 371 431
AVSTEMMING - ENDRING I PENSJONSFORPLIKTELSEN		
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor	7 371 431	4 424 221
Resultatført pensjonskostnad	3 061 357	2 669 456
Resultatført finanskostnad	186 753	190 378
Ført mot annen egenkapital inkl. aga	-4 610 462	2 088 168
Aga innbetalt premie/tilskudd	-411 361	-247 250
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-2 917 454	-1 753 543
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år	2 680 264	7 371 430
FORUTSETNINGER	31.12.2021	31.12.2020
Diskonteringsrente	1,90%	1,70%
Lønnsvekst	2,75%	2,25%
G-regulering	2,50%	2,00%
Pensjonsregulering	1,73%	1,24%
Forventet avkastning	1,90%	1,70%
Agasats	14,10%	14,10%

Ytterligere informasjon rundt pensjonsmidlenes sammensetning, sensitivitetsanalyse etc. kan leses i årsrapporten til Kommunal Landspensjonskasse gjensidige forsikringsselskap på klp.no.

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Trondheim AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	6 905 927	6 618 104
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	0
Ordinære avskrivninger	24 360	26 589
Inntekt på investering i datterselskap	-2 054 506	-2 328 251
Endring i kundefordringer	368 954	105 831
Endring i leverandørgjeld	-17 873	225 040
Endring i andre tidsavgrensingsposter	64 933	100 701
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 291 795	4 748 014
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Innbetalt fra langsiktige fordringer	0	0
Innbetalt på investering i datterselskap	2 054 506	2 328 251
Innbetaling av ny kapital	0	0
Endring fordringer i konsern	136 509	4 771 819
Innbetalt konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 191 015	7 100 070
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Endring pensjonsforpliktelser inkl. OCI mot egenkapital	-80 745	859 082
Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Utbetaling vedr avgitt konsernbidrag	-7 503 941	-7 270 740
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-7 584 686	-6 411 658
Netto kontantstrøm for perioden	-101 876	5 436 426
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	9 216 345	3 779 919
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	9 114 469	9 216 345
<i>Denne består av:</i>		
Bankinnskudd, kassekreditt m.v.	9 114 469	9 216 345

Sensitivitet: Begrenset



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Trondheim AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KLP Eiendom Trondheim AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 25. januar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID_MOBILE	2022-03-01 11:21

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.