



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 918 127  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLP EIENDOM OSLO HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Almvik  
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, 26.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	10		
Annen driftskostnad	10	705 000	866 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>705 000</b>	<b>866 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-705 000</b>	<b>-866 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 271 905 000	1 094 708 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 048 000	44 980 000
Annen renteinntekt		1 703 000	829 000
Gevinst ved realisasjon av aksjer / andeler	2	17 830 000	
Annen finansinntekt			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 335 485 000</b>	<b>1 140 517 000</b>
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	-151 600 000	26 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	62 241 000	51 684 000
Annen finanskostnad		144 000	949 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-89 216 000</b>	<b>78 633 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 424 701 000</b>	<b>1 061 883 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 423 996 000</b>	<b>1 061 017 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	338 532 000	302 909 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 085 464 000</b>	<b>758 108 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 085 464 000</b>	<b>758 108 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 085 464 000</b>	<b>758 108 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 085 464 000</b>	<b>758 108 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	1 276 430 000	1 150 756 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført fra annen egenkapital	4	-190 965 000	-392 648 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 085 464 000</b>	<b>758 108 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	61 568 000	40 081 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>61 568 000</b>	<b>40 081 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	21 672 747 000	22 215 541 000
Lån til foretak i samme konsern	5	2 186 930 000	2 070 279 000
Investeringer i aksjer og andeler	2		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 859 677 000</b>	<b>24 285 819 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 921 244 000</b>	<b>24 325 900 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	2 475 000	
Fordringer på selskap i samme konsern	5	1 365 524 000	1 154 111 000
Andre kortsiktige fordringer		5 000	1 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 368 004 000</b>	<b>1 154 111 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	139 080 000	318 266 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>139 080 000</b>	<b>318 266 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 507 084 000</b>	<b>1 472 377 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 428 328 000</b>	<b>25 798 277 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	3, 4	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 685 003 000	20 875 969 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 695 003 000</b>	<b>20 885 969 000</b>
Annen egenkapital	4		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 695 003 000</b>	<b>20 885 969 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 092 737 000	3 425 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 092 737 000</b>	<b>3 425 980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 092 737 000</b>	<b>3 425 980 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	89 000	
Skyldig konsernbidrag	5, 6	1 640 498 000	1 485 328 000
Gjeld til selskap i samme konsern	5		
Annen kortsiktig gjeld			1 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 640 587 000</b>	<b>1 486 328 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 733 324 000</b>	<b>4 912 308 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 428 328 000</b>	<b>25 798 277 000</b>



## KLP Eiendom Oslo Holding AS

### Årsberetning 2021

#### **Virksomhetens art**

KLP Eiendom Oslo Holding AS er et eiendomsselskap som eier og forvalter eiendommer. Selskapet er et heleid datterselskap av KLP Eiendom AS, og er selv morselskap til alle eiendomsselskaper i region Oslo. Datterselskapene har som formål å erverve, eie, utvikle og forvalte næringsseiendom og relatert virksomhet. Hovedkontoret til KLP Eiendom Oslo Holding AS og selskapets datterselskaper er lokalisert i Oslo. Selskapet er stiftet i januar 2016.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet fordi morselskapet Kommunal Landspensjonskasse gjensidige forsikringselskap konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo Holding AS med datterselskaper.

#### **Resultater**

Selskapet hadde negativt driftsresultat i 2021 på TNOK -705, sammenlignet med TNOK -866 i 2020. Netto finansposter utgjorde for 2021 TNOK 1.424.701, hvorav inntekt på investeringer i datterselskap var på TNOK 1.271.905, og reversering av tidligere års nedskrivninger av aksjer utgjorde TNOK 151.600. Renteinntekter og rentekostnader på konsernmellomværende utgjorde henholdsvis TNOK 44.048 og TNOK -62.241. Resultat før skattekostnad ble TNOK 1.423.996 i 2021, og etter skattekostnad på TNOK 338.532 ble årets resultat TNOK 1.085.464.

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 TNOK 1.085.464, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt konsernbidrag	TNOK 1.276.430
Overført fra annen egenkapital	TNOK -190.965
Sum disponering av årets resultat	<u>TNOK 1.085.464</u>

#### **Styre, arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet har ingen ansatte. Søsterselskapet KLP Eiendom Oslo AS er forretningsfører for selskapet. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Selskapet følger KLPs overordnede likestillingspolicy. Utover dette anses det ikke nødvendig å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.

Sensitivitet: Begrenset



### **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 Oslo. 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 per 31.12.21 TNOK 20.695.003. KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Risikoen knyttet til fall i markedsverdi på eiendommer anses ubetydelig siden historisk kost, som er benyttet i datterselskapene, er langt under markedsverdi for de fleste av datterselskapenes eiendommer. Kredittrisiko vurderes også som liten da hovedtyngden av datterselskapenes leietakere er store, solide selskaper og offentlige etater. Likviditetsrisikoen er ubetydelig.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var TNOK -19.908. Vesentlig forskjell mellom operasjonelle aktiviteter og resultat etter skatt på skyldes hovedsakelig inntekter fra investeringer i datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK 1.722.570 og tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK -1.881.848. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12 på TNOK 139.080 og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

### **Fortsatt drift**

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstedet. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

### **Hendelser etter årsskiftet**

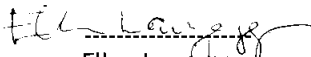
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

### **Fremtidig utvikling**

Utviklingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS avhenger av utviklingen i selskapets datterselskaper. Datterselskapene har svært mange interessante prosjekter i utvikling som vil gi god verdiskapning i kommende år. Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, den 25. januar 2022

**Styret for KLP Eiendom Oslo Holding AS**

  
Ellen Langeggen  
styremedlem

  
Gunnar Gjørtz  
styrets leder

  
Christopher Raanaas  
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset



<b>Resultatregnskap</b>			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	10	705	866
Sum driftskostnader		<u>705</u>	<u>866</u>
Driftsresultat		<u>-705</u>	<u>-866</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 271 905	1 094 708
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 048	44 980
Annen renteinntekt		1 703	829
Gevinst ved realisasjon av aksjer / andeler	2	17 830	0
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	-151 600	26 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	62 241	51 684
Annen finanskostnad		144	949
Resultat av finansposter		<u>1 424 701</u>	<u>1 061 883</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 423 996	1 061 017
Skattekostnad på ordinært resultat	6	338 532	302 909
Ordinært resultat		<u>1 085 464</u>	<u>758 108</u>
Årsresultat		<u>1 085 464</u>	<u>758 108</u>
<b>Overføringer</b>			
Netto avgitt konsernbidrag	4	1 276 430	1 150 756
Overført fra annen egenkapital	4	-190 965	-392 648
Sum overføringer		<u>1 085 464</u>	<u>758 108</u>



<b>Balanse</b>			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	61 568	40 081
Sum immaterielle eiendeler		<u>61 568</u>	<u>40 081</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	21 672 747	22 215 541
Lån til foretak i samme konsern	5	2 186 930	2 070 279
Sum finansielle anleggsmidler		<u>23 859 677</u>	<u>24 285 819</u>
Sum anleggsmidler		<u>23 921 244</u>	<u>24 325 900</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	2 475	0
Fordringer på selskap i samme konsern	5	1 365 524	1 154 111
Andre kortsiktige fordringer		5	1
Sum fordringer		<u>1 368 004</u>	<u>1 154 111</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	139 080	318 266
Sum omløpsmidler		<u>1 507 084</u>	<u>1 472 377</u>
Sum eiendeler		<u>25 428 328</u>	<u>25 798 277</u>

**Balanse**




## KLP Eiendom Oslo Holding AS

Alle tall i hele 1.000 kroner

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	10 000	10 000
Overkurs	4	20 685 003	20 875 969
Sum innskutt egenkapital		<u>20 695 003</u>	<u>20 885 969</u>
Sum egenkapital		<u>20 695 003</u>	<u>20 885 969</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 092 737	3 425 980
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 092 737</u>	<u>3 425 980</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	89	0
Skyldig konsernbidrag	5, 6	1 640 498	1 485 328
Annen kortsiktig gjeld		0	1 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 640 587</u>	<u>1 486 328</u>
Sum gjeld		<u>4 733 324</u>	<u>4 912 308</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 428 328</u>	<u>25 798 277</u>

Oslo, 25.01.2022

Styret i KLP Eiendom Oslo Holding AS

  
Gunnar Gjørtz  
Styrets leder  
Christopher Raanaas  
styremedlem  
Ellen Langeggen  
styremedlem



## KLP Eiendom Oslo Holding AS

Kontantstrømoppstilling 2021

	1.000kr 2021	1.000kr 2020	
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>			
-	Inn-/utbetalinger varer og tjenester	-3 274	-110
+	Innbetalinger av renter	45 751	45 809
-	Utbetaling av renter	-62 384	-52 096
-	Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-1	5
<b>A=</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)</b>	<b>-19 908</b>	<b>-6 393</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>			
+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	43 685	1 410
-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-186 260
+	Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	1 678 886	1 439 516
<b>B=</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 722 570</b>	<b>1 254 666</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>			
-	Inn-/utbetalinger lån til konsernselskaper	-62 277	-180 984
+	Inn-/utbetalinger lån fra konsernselskaper	-334 243	620 959
+	Innbetalinger egenkapital	0	0
-	Utbetalinger av konsernbidrag til konsernselskaper	-1 485 328	-1 426 793
<b>C=</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1 881 848</b>	<b>-986 818</b>
<b>A+B+C</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-179 186</b>	<b>261 455</b>
+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	318 266	56 811
<b>=</b>	<b>KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12</b>	<b>139 080</b>	<b>318 266</b>
<b>1) AVSTEMMING:</b>			
	Resultat før skattekostnad	1 423 996	1 061 017
-	Periodens betalte skatt	0	0
+/-	Endring i leverandørgjeld	89	0
+/-	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-1 441 515	-1 068 456
+/-	Endring i andre tidsavgrensninger	-2 479	1 046
	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-19 908</b>	<b>-6 393</b>
		0	-0

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo Holding AS - Noter 2021

## KLP Eiendom Oslo Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Noter 4 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Selskapet er stiftet 8. januar 2016. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte 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 nominell mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

#### Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i aksjeselskap er vurdert etter kostmetoden, mens investeringer i ansvarlige selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Samtlige datterselskap har forretningskontor i Oslo.

Mottatte konsernbidrag, som er opptjent i eierperioden, inntektsføres under finansinntekter, som inntekt fra investering i datterselskap. Konsernbidrag som er mottatt, og som er opptjent før konsernets eierperiode, reduserer anskaffelseskostnad på aksjene i datterselskap.

#### 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 opptjent.

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 utlignet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det avsettes skatt på resultatforskjeller til ANSene som føres etter egenkapitalmetoden.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

#### Konsernregnskap

Det er ikke utført konsernregnskap for KLP Eiendom Oslo AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO.

#### Kontantstrøm

Den direkte modellen er benyttet til kontantstrømanalysen. Ved bruk av den direkte modellen rapporteres kontantstrømmer for operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter brutto. Bankinnskudd består av særskilt bankkonto for skattetrekkmidler og driftskonto.

Semantifett: Begrenset



## KLP Eiendom Oslo Holding AS - Noter 2021

### Noter 2 Datterselskaper mv.

(alle tall i hele 1000 kroner)

KLP Eiendom Oslo Holding AS ervervet i 2016 datterselskapene nedenfor gjennom et tingsinnskudd fra KLP Eiendom Oslo AS. Tingsinnskuddet ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, der opprinnelig anskaffelseskostnad fra innskyter tilsvarer anskaffelseskostnad også for KLP Eiendom Oslo Holding AS. Mottatte utbytter og andre utdelinger fra datterselskapene inntektsføres som opplyent ut fra tilsvarende kontinuitetsprinsipp.

Selskaper som regnskapsføres etter kostmetoden:	Eierandel	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021	Bokført verdi 31.12.2021	Inntekt fra investering datter	
<b>Datterselskap</b>						
N201	Holbergsgt 1 AS	100 %	6 937	14 247	193 482	18 753
N202	Holbergs Terrasse AS	100 %	27 963	15 208	386 203	24 386
N203	Stensberggt. 26 AS	100 %	27 000	9 497	171 075	12 676
N204	Pilestredet 75C AS	100 %	11 484	10 847	140 821	14 657
N205	Lensmannsliua 4 AS	100 %	197 203	6 320	270 661	11 905
N214	Brynsengveien 10 AS	100 %	26 973	140 475	26 973	174 044
N216	Wergelandsveien 1-3 AS	100 %	360 836	16 663	396 822	24 225
N219	KLP Biskop Gunnerusgt 14B AS	100 %	39 094	-3 989	761 837	0
N220	KLP Universitetsgata 8 AS	100 %	4 885	4 003	94 923	6 115
N221	Drammensveien 288 AS	100 %	1 140 923	38 234	1 085 203	58 756
N222	Akersgaten 55 AS	100 %	78 629	73 167	946 109	95 464
N900	KLP Eiendom Spania AS	100 %	3 680	259	3 683	332
N234	Fornebu Senter AS	100 %	889 693	6 912	1 010 832	6 912
N226	KLP Drammensveien 144 AS	100 %	240 158	328	262 630	2 175
N228	KLP Stavanger Airport Hotel AS	100 %	267 802	32 382	258 674	0
N224	KLP Schweigaardsgate 17-19 AS	100 %	296 053	27 070	425 603	38 858
N227	KLP Hansteensgate 2 AS	100 %	27 995	10 071	188 861	13 539
N299	Fornebu Panorama AS	100 %	397	-14	576	0
N230	KLP Ibsenkvartalet AS	100 %	651 807	32 544	937 437	46 723
N207	KLP Næringsbygg Oslo AS	100 %	8 632	2 357	22 702	3 152
N231	Akersgata 64/68 AS	100 %	303 483	35 572	470 343	48 880
N232	Hvaltorvet Senter AS	100 %	426 080	6 508	455 443	11 279
N206	KLP Eiendomsinvest AS	100 %	792 497	55 921	872 697	75 182
N218	KLP Fornebu Parken AS	100 %	95 220	-669	93 057	0
N213	Hotel Atlantic AS	100 %	184 771	12 478	480 331	19 254
N215	Fornebu Park Hotel AS	100 %	28 743	3 250	108 969	4 791
N229	Hjemmel Stavanger Airport AS	100 %	74	-18	138	0
N233	KLP Gardermoen Airport Hotel AS	100 %	328 958	14 737	477 433	21 602
N104	Nora Eiendom AS	100 %	37 639	2 406	45 742	3 330
N235	KLP Schweigaardsgate 21 AS	100 %	315 362	27 914	751 817	38 586
N237	KLP Schweigaardsgate 23 AS	100 %	278 099	24 043	716 535	33 234
N238	KLP Selma Ellefsens vei 8 AS	100 %	2 848	1 968	32 950	3 008
N239	KLP Lysaker Torg 45 AS	100 %	257 227	-210	497 372	549
N242	KLP Munkedamsveien 35 AS	100 %	137 120	9 073	487 047	13 550
N250	KLP Bergerveien 12 AS	100 %	1 111	-9	1 100	0
N244	KLP Citypassagen AS	100 %	24 175	27 957	616 734	37 154
N106	KLP Nordbyen AS	100 %	250	29 247	200	36 734
N246	KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	100 %	154 293	11 181	531 116	16 304
N247	Barcode Basement AS	100 %	522 921	17 204	718 851	25 395
N248	Barcode Hjemmel 1 AS	100 %	333	-12	339	0
N249	KLP Eufemia AS	100 %	408 109	29 590	1 075 529	43 516
N103	KLP Eiendom ROM AS	100 %	65	-22	90	0
<b>Sum</b>				<b>16 024 942</b>	<b>985 021</b>	

### Regnskapsmessig nedskrivning aksjer i datterselskap:

	Akkumulert 01.01.2021	Nedskrevet (-) / reversert (+) i 2021	Akkumulert 31.12.2021
Aksjer i Hvaltorvet Senter AS	-12 000	12 000	-
Aksjer i KLP Stavanger Airport AS	-27 500	27 500	-
Aksjer i KLP Citypassagen AS	-4 100	4 100	-
Aksjer i Fornebu Senter	-160 000	108 000	-52 000
<b>Sum nedskrivninger på aksjer i datterselskap</b>	<b>-203 600</b>	<b>151 600</b>	<b>-52 000</b>

Selskapet har i 2021 solgt aksjene i Arena Handel AS med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 17 830

Godkjent: Begrenset



KLP Eiendom Oslo Holding AS - Noter 2021

Selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden:

Selskap	Andel egenkapital UB	Bokført verdi IB	Resultatandel fra ANS	Likviditets- overførsel	Bokført verdi UB
Slottsparken Eiendom ANS (99%)					
GlasMagasinet ANS (99%)	358 147	719 462	15 625	35 145	699 942
Byporten ANS (87,5%)	277 406	1 301 276	83 191	90 125	1 294 343
Palæet Kart Johan ANS (99%)	520 091	1 103 979	10 030	53 460	1 060 549
Frydenlund Eiendom ANS (87,1%)	381 263	1 472 782	94 977	87 100	1 480 659
Trondheimsveien 2 ANS (99%)	446 156	628 935	56 834	88 605	597 164
KLP Lysaker Torg 35 ANS (99%)	253 442	516 641	26 227	27 720	515 149
<b>Sum</b>	<b>2 236 505</b>	<b>5 743 076</b>	<b>286 884</b>	<b>382 155</b>	<b>5 647 805</b>

### Noter 3 Aksjekapital og aksjeresultatfordeling

Aksjene i selskapet eies 100 % av KLP Eiendom AS. Aksjekapitalen per 31.12 utgjør totalt kr 10 000 000 fordelt på 1 000 aksjer, med pålydende kr 10 000. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

### Noter 4 Egenkapital

(Alle tall i hele 1 000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1. januar</b>	10 000	20 875 969	0	20 885 969
Årets resultat	0	0	1 085 464	1 085 464
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-190 965	-1 085 464	-1 276 430
<b>Egenkapital 31. desember</b>	10 000	20 685 003	0	20 695 003

Fond for vurderingsforskjeller, som er bundet kapital, inngår i egenkapital med TNOK -12 336

### Noter 5 Mellomværende med selving i samme konsern osv.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Mellomværende renteberegnes kvartalsvis med markedsrente for de aktuelle lån. Langsiktige fordringer består i hovedsak av yfede langsiktige lån til datterselskapers eiendomsinvesteringer. Kortsiktige fordringer består i hovedsak av løpende driftsmellomværende og ikke oppgjorte konsernbidrag

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Kundefordringer datterselskap	0	0	2 475	0
Datterselskap i KLP Eiendom konsernet	2 186 930	2 070 279	18 015	72 390
Sesterselskap i KLP Eiendom konsernet	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	1 347 509	1 081 720
<b>Sum</b>	<b>2 186 930</b>	<b>2 070 279</b>	<b>1 367 999</b>	<b>1 154 111</b>

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Leverandørgjeld til selskap i KLP Eiendom konsernet	0	0	89	0
Gjeld til KLP Eiendom AS	3 092 737	3 425 980	0	0
Skyldig konsernbidrag KLP Eiendom AS	0	0	1 636 448	1 475 328
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	4 050	10 000
<b>Sum</b>	<b>3 092 737</b>	<b>3 425 980</b>	<b>1 640 587</b>	<b>1 485 328</b>

Sensitivitet: Regresert



KLP Eiendom Oslo Holding AS - Noter 2021

## Noter til regnskapet

(alle tall i hele 1000 kroner)

### Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2021	Endring
Fordringer	0	0	0
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatforskjeller ANS	-182 186	-279 852	97 666
Underskudd til fremføring	0	0	0
<b>Beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-182 186</b>	<b>-279 852</b>	<b>97 666</b>
<b>22 % utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)</b>	<b>40 081</b>	<b>61 568</b>	<b>-21 486</b>

### Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	1 423 996	1 061 017
Permanente forskjeller	200	
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	0	62 000
Reversert nedskrivning aksjer/andeler i datterselskap	-151 600	-36 000
Inntektsført konsernbidrag og utbytte datterselskap	-985 021	-800 421
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap med skatteeffekt	1 260 110	1 081 720
Gevinst(-)/tap(+) ved realisasjon av aksjer og andeler	0	0
Øvrige permanente forskjeller	8 927	8 543
Resultatforskjeller (regnskap ≠ skatt) på investering ansvarlige selskap	97 666	98 469
Regnskapsmessige gevinst ved salget aksjer i datter	-17 830	
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
<b>Beregningsgrunnlag for betalbar skatt</b>	<b>1 636 448</b>	<b>1 475 328</b>
Avgitt konsernbidrag til datterselskap med skatteeffekt	0	
Avgitt konsernbidrag til morselskap med skatteeffekt	-1 636 448	-1 475 328
<b>Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag</b>	<b>360 019</b>	<b>324 572</b>
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-360 019	-324 572
<b>Betalbar skatt i balanse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Spesifikasjon av skattekostnad

	2021	2020
Betalbar skatt	360 019	324 572
Endring i utsatt skatt	-21 486	-21 663
Skattekostnad	<b>338 532</b>	<b>302 909</b>

Sinnsløst. Begrenset





Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert KLP Eiendom Oslo Holding AS' årsregnskap 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 (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - KLP Eiendom Oslo Holding AS



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

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 avviklet.

---

### *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>

Oslo, 25. januar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Erik Andersen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2022-01-25 04:59

**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.