



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	25.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad	8	475 000	705 000
Sum kostnader		475 000	705 000
Driftsresultat		-475 000	-705 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 304 391 000	1 271 905 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	81 042 000	44 048 000
Annen renteinntekt		706 000	1 703 000
Gevinst ved realisasjon av aksjer / andeler			17 830 000
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		1 386 139 000	1 335 485 000
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	-52 000 000	-151 600 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	109 871 000	62 241 000
Annen rentekostnad		552 000	
Annen finanskostnad		7 698 000	144 000
Sum finanskostnader		66 122 000	-89 216 000
Netto finans		1 320 018 000	1 424 701 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 319 542 000	1 423 996 000
Skattekostnad på resultat	7	357 372 000	338 532 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		962 171 000	1 085 464 000
Årsresultat		962 171 000	1 085 464 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		962 171 000	1 085 464 000
Totalresultat		962 171 000	1 085 464 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Konsernbidrag	6	1 340 020 000	1 276 430 000
Overført fra annen egenkapital	6	-377 849 000	-190 965 000
Sum overføringer og disponeringer		962 171 000	1 085 464 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	82 150 000	61 568 000
Sum immaterielle eiendeler		82 150 000	61 568 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	21 579 360 000	21 672 747 000
Lån til foretak i samme konsern	3	2 369 673 000	2 186 930 000
Investeringer i aksjer og andeler	2		
Sum finansielle anleggsmidler		23 949 033 000	23 859 677 000
Sum anleggsmidler		24 031 183 000	23 921 244 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		2 475 000
Fordringer på selskap i samme konsern	3	1 386 926 000	1 365 524 000
Andre kortsiktige fordringer		5 000	5 000
Sum fordringer		1 386 931 000	1 368 004 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4, 9	45 334 000	139 080 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 334 000	139 080 000
Sum omløpsmidler		1 432 266 000	1 507 084 000
SUM EIENDELER		25 463 449 000	25 428 328 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	5, 6	10 000 000	10 000 000
Overkurs	6	20 307 154 000	20 685 003 000
Sum innskutt egenkapital		20 317 154 000	20 695 003 000
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		20 317 154 000	20 695 003 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 424 320 000	3 092 737 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 424 320 000	3 092 737 000
Sum langsiktig gjeld		3 424 320 000	3 092 737 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		89 000
Skyldig konsernbidrag	3, 7	1 721 974 000	1 640 498 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3		
Sum kortsiktig gjeld		1 721 974 000	1 640 587 000
Sum gjeld		5 146 295 000	4 733 324 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 463 449 000	25 428 328 000



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Årsberetning 2022

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 næringseiendom 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 forsikringsselskap konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo Holding AS med datterselskaper.

Resultater

Selskapet hadde negativt driftsresultat i 2022 på TNOK -475, sammenlignet med TNOK -705 i 2021. Netto finansposter utgjorde for 2022 TNOK 1.320.018, hvorav inntekt på investeringer i datterselskap var på TNOK 1.304.391, og reversering av tidligere års nedskrivninger av aksjer utgjorde TNOK 52.000. Renteinntekter og rentekostnader på konsernmellomværende utgjorde henholdsvis TNOK 81.042 og TNOK -109.871. Resultat før skattekostnad ble TNOK 1.319.542 i 2022, og etter skattekostnad på TNOK 357.372 ble årets resultat TNOK 962.171.

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 962.171, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt konsernbidrag	TNOK 1.340.020
Overført fra annen egenkapital	TNOK -377.849
Sum disponering av årets resultat	TNOK 962.171

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.

For styremedlemmer i KLP-konsernet er det tegnet styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styremedlem. Forsikringen er tegnet hos et eksternt selskap.



Samfunnsansvar

Etter det styret kjenner til, forurenser ikke selskapets virksomhet det ytre miljø. KLP Eiendom er miljøsertifisert i hht ISO 14001. Konsernet har utarbeidet en langsiktig handlingsplan for å redusere avfall, samt energi- og vannforbruket i egenforvaltede eiendommer. For ytterligere forhold henvises det til KLPs samfunnsansvarsomtale.

Når det gjelder omtale tilknyttet menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter, i tråd med Åpenhetsloven, så henvises det til KLPs bærekraftregnskap.

Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er per 31.12.2022 TNOK 20.317.154. 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. Kreditrisiko 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 -34.285. Vesentlig forskjell mellom operasjonelle aktiviteter og resultat etter skatt på skyldes hovedsakelig inntekter fra investeringer i datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK 1.424.181 og tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK -1.483.642. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12 på TNOK 45.334 og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstedet. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikrings-selskap, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

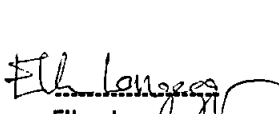
Hendelser etter årsskiftet

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 2023
Styret for KLP Eiendom Oslo Holding AS


Ellen Langeeggen
styremedlem


Gunnar Gjørtz
styrets leder


Christopher Raanaas
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset



Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	8	475	705
Sum driftskostnader		<u>475</u>	<u>705</u>
Driftsresultat		<u>-475</u>	<u>-705</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 304 391	1 271 905
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	81 042	44 048
Annen renteinntekt		706	1 703
Gevinst ved realisasjon av aksjer / andeler		0	17 830
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	-52 000	-151 600
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	109 871	62 241
Tap ved realisasjon av aksjer / andeler i datterselskap		552	0
Annen finanskostnad		7 698	144
Resultat av finansposter		<u>1 320 018</u>	<u>1 424 701</u>
Resultat før skattekostnad		1 319 542	1 423 996
Skattekostnad på resultat	7	357 372	338 532
Resultat		<u>962 171</u>	<u>1 085 464</u>
Årsresultat		<u>962 171</u>	<u>1 085 464</u>
Overføringer			
Netto avgitt konsernbidrag	6	1 340 020	1 276 430
Overført fra annen egenkapital	6	-377 849	-190 965
Sum overføringer		<u>962 171</u>	<u>1 085 464</u>



Balanse			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	82 150	61 568
Sum immaterielle eiendeler		<u>82 150</u>	<u>61 568</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	21 579 360	21 672 747
Lån til foretak i samme konsern	3	2 369 673	2 186 930
Sum finansielle anleggsmidler		<u>23 949 033</u>	<u>23 859 677</u>
Sum anleggsmidler		<u>24 031 183</u>	<u>23 921 244</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	2 475
Fordringer på selskap i samme konsern	3	1 386 926	1 365 524
Andre kortsiktige fordringer		5	5
Sum fordringer		<u>1 386 931</u>	<u>1 368 004</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4, 9	45 334	139 080
Sum omløpsmidler		<u>1 432 266</u>	<u>1 507 084</u>
Sum eiendeler		<u>25 463 449</u>	<u>25 428 328</u>

**Balanse**

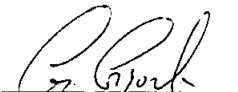
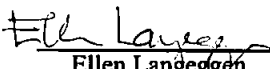
KLP Eiendom Oslo Holding AS

Alle tall i hele 1.000 kroner

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	10 000	10 000
Overkurs	6	20 307 154	20 685 003
Sum innskutt egenkapital		<u>20 317 154</u>	<u>20 695 003</u>
Sum egenkapital		<u>20 317 154</u>	<u>20 695 003</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 424 320	3 092 737
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 424 320</u>	<u>3 092 737</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	89
Skyldig konsernbidrag	3, 7	1 721 974	1 640 498
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 721 974</u>	<u>1 640 587</u>
Sum gjeld		<u>5 146 295</u>	<u>4 733 324</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 463 449</u>	<u>25 428 328</u>

Oslo, 25.01.2023

Styret i KLP Eiendom Oslo Holding AS


Gunnar Gjørtz
Styrets leder
Christopher Raanaas
styremedlem
Ellen Langeeggen
styremedlem



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Kontantstrømsoppstilling 2022

	1.000kr. 2022	1.000kr. 2021	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
-	Inn-/utbetalinger varer og tjenester	2 089	-3 274
+	Innbetalinger av renter	81 748	45 751
-	Utbetaling av renter	-118 122	-62 384
-	Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	0	-1
A=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	-34 285	-19 908
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
+	Innbetalinger ved salg mv. av aksjer og andeler	28 631	43 685
-	Utbetalinger ved kjøp mv. av aksjer og andeler	-295 380	0
+	Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	1 690 931	1 678 886
B=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 424 181	1 722 570
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
-	Inn-/utbetalinger lån til konsernselskaper	-174 727	-62 277
+	Inn-/utbetalinger lån fra konsernselskaper	331 583	-334 243
+	Innbetalinger egenkapital	0	0
-	Utbetalinger av konsernbidrag til konsernselskaper	-1 640 498	-1 485 328
C=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 483 642	-1 881 848
A+B+C	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-93 745	-179 186
+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	139 080	318 266
=	KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	45 334	139 080
1) AVSTEMMING:			
	Resultat før skattekostnad	1 319 542	1 423 996
-	Periodens betalte skatt	0	0
+/-	Endring i leverandørgjeld	-89	89
+/-	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-1 356 213	-1 441 515
+/-	Endring i andre tidsavgrensninger	2 475	-2 479
	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-34 285	-19 908

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2022

Noter 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsuttøvelse i Norge. Selskapet er stiftet 8. januar 2018. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

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 blivende kursene lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes 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 etableringsdøgnpunktet.

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

Aktiver 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 opplyst i eierperioden, inntaktsføres under finansinntekter, som inntekt fra investering i datterselskap. Konsernbidrag som er mottatt, og som er opplyst for 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 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. Skattebærende eller skatteevnerende 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 ANS-ene som føres etter egenkapitalmetoden.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som ekk kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringsen 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 utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Oslo AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspenjonkasse gjensidig forsikringselskap, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO.

Konstantstrøm

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



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2022

Note 2 Datterselskap 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 tilsvarende anskaffelseskostnad også for KLP Eiendom Oslo Holding AS. Motatte utbytter og andre utdelinger fra datterselskapene innføres som opptjent ut fra tilsvarende kontinuitetsprinsipp.

Selskaper som regnskapsføres etter kostmetoden:	Eierandel	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Bokført verdi 31.12.2022	Inntekt fra investering datter
Datterselskap					
Holbergagti. 1 AS	100 %	5 385	13 979	191 930	18 360
Holbergs Terrasse AS	100 %	11 201	16 653	369 441	26 077
Stensberggt. 28 AS	100 %	25 189	14 372	169 284	18 937
Påsesiredet 75C AS	100 %	7 779	170 533	137 117	219 877
Lensmannslla 4 AS	100 %	182 404	4 685	255 682	10 180
Wergelandsveien 1-3 AS	100 %	350 070	2 852	386 055	6 693
KLP Bishop Gunneruagt. 14B AS	100 %	31 915	-7 178	761 837	0
KLP Universitetsgata 8 AS	100 %	5 006	3 858	94 823	5 919
Drammensveien 288 AS	100 %	1 105 842	40 115	1 050 122	61 324
Akersgaten 55 AS	100 %	72 473	74 541	939 953	97 301
KLP Eiendom Spania AS	100 %	3 680	270	3 683	347
Fornebu Senter AS	100 %	865 115	13 235	1 025 382	11 029
KLP Drammensveien 144 AS	100 %	233 938	688	256 411	2 636
KLP Stavanger Airport Hotel AS	100 %	260 295	1 699	246 871	0
KLP Schweigaardsgate 17-19 AS	100 %	281 310	27 962	410 859	40 008
KLP Hansteensgate 2 AS	100 %	25 739	9 389	186 605	12 674
KLP Ibsenkvartalet AS	100 %	630 891	29 656	918 521	43 920
KLP Næringsbygg Oslo AS	100 %	8 169	2 472	22 239	3 300
Akersgata 64/68 AS	100 %	292 002	37 335	464 862	51 104
Hvaltorvet Senter AS	100 %	416 126	11 762	445 488	17 687
KLP Eiendomsinvest AS	100 %	768 133	70 960	648 333	94 482
KLP Fornebuparken AS	100 %	94 850	-370	93 057	0
Hotel Atlantic AS	100 %	173 225	29 106	468 786	40 572
Fornebu Park Hotel AS	100 %	26 572	5 720	106 799	7 945
Hjemmel Stavanger Airport AS	100 %	72	-2	138	0
KLP Gardermoen Airport Hotel AS	100 %	319 662	18 441	469 137	26 263
Nora Eiendom AS	100 %	36 819	2 430	44 922	3 347
KLP Schweigaardsgate 21 AS	100 %	305 100	27 482	741 534	38 133
KLP Schweigaardsgate 23 AS	100 %	269 522	18 160	707 958	25 701
KLP Selma Eliesens vei 8 AS	100 %	1 127	1 062	31 230	1 647
KLP Lysaker Torg 45 AS	100 %	246 851	20 534	468 047	8 303
KLP Munkedamsveien 35 AS	100 %	129 525	11 120	479 451	16 399
KLP Bergerveien 12 AS	100 %	192	1	180	0
KLP Citypassagen AS	100 %	19 410	19 505	611 968	26 351
KLP Nordbyen AS	100 %	80	3	30	3
KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	100 %	147 280	7 531	524 102	11 633
Barcode Basement AS	100 %	511 502	20 465	707 432	29 459
Barcode Hjemmel 1 AS	100 %	161	-2	169	0
KLP Eufamia AS	100 %	388 578	25 452	1 101 380	38 140
Nora Slensparken AS	100 %	250 000	509	250 000	653
KLP Eiendom RQM AS	100 %	61	-4	90	0
Sum				15 987 170	1 016 584

Regnskapsmessig nedskrivning aksjer i datterselskap:

	Akkumulert 01.01.2022	Nedskrevet (-) / reversert (+) i 2022	Akkumulert 31.12.2022
Aksjer i Fornebu Senter	-52 000	52 000	-
Sum nedskrivninger på aksjer i datterselskap	-52 000	52 000	-

Selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden:

Selskap	Andel egenkapital 31.12.2022	Bokført verdi 01.01.2022	Resultatandel fra ANS	Likviditets- overførsel	Bokført verdi 31.12.2022
Slottsparken Eiendom ANS (99%)					
GlasMagasinet ANS (99%)	333 964	699 942	4 527	26 710	675 758
Byporten ANS (87,5%)	285 562	1 294 343	118 957	108 500	1 302 799
Palæet Kari Johan ANS (99%)	512 153	1 060 549	-7 938	0	1 052 611
Frydenlund Eiendom ANS (87,1%)	372 371	1 480 659	99 112	108 004	1 471 767
Trondheimsveien 2 ANS (99%)	431 111	597 164	54 453	69 498	582 119
KLP Lysaker Torg 35 ANS (99%)	245 430	515 149	20 698	28 710	507 137
Sum	2 160 890	6 647 805	287 898	343 422	5 682 191



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2022

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern mv. (alle tall i hele 1000 kroner)

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

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Kundefordringer datterselskap	0	0	0	2 475
Datterselskap i KLP Eiendom konsernet	2 369 673	2 188 930	10 000	18 015
Sesterselskap i KLP Eiendom konsernet	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	1 378 928	1 347 509
Sum	2 369 673	2 188 930	1 388 928	1 367 999

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til datterselskap	182 624	0	0	89
Gjeld til KLP Eiendom AS	3 241 896	3 092 737	0	0
Skyldig konsernbidrag KLP Eiendom AS	0	0	1 717 974	1 638 448
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	4 000	4 050
Sum	3 424 520	3 092 737	1 721 974	1 640 587

Note 4 Bankinnskudd (Alle tall i hele 1000 kroner)

Bundne bankinnskudd
Det er ingen bundne midler.

	2022	2021
	Konsernkonto*	45 334
Andre innskudd	0	0
Sum	45 334	139 080

* Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for konsernet KLP Eiendom AS.

KLP Eiendom Oslo Holding AS sin driftskonto i DNB inngår i konsernets konsernkontoordning. Selskapet har pr 31.12 inntøende på underkonto i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som selskapet har på KLP Eiendom AS. KLP Eiendom Oslo Holding AS disponerer imidlertid inntøende beleg i sin daglig drift, og midlene er derfor klassifisert under posten bankinnskudd, kontanter og lignende.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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.

Note 6 Egenkapital (Alle tall i hele 1 000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar	10 000	20 685 003	0	20 695 003
Årets resultat	0	0	962 171	962 171
Avpitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-377 849	-962 171	-1 340 020
Egenkapital 31. desember	10 000	20 307 154	0	20 317 154

Fond for vurderingsforskjeller, som er bundet kapital, inngår i egenkapital med TNOK -87.950



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2022

Nota 7 Skattekostnad

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2022	Endring
Fordringer	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Resultatforskjeller ANS	-279 852	-373 410	93 557
Underkudd til fremføring	0	0	0
Beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	-279 852	-373 410	93 557
22 % utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	61 568	82 150	-20 583

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 319 542	1 423 996
Permanente forskjeller	14	200
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	0	0
Reversering nedskrivning aksjer/andeler i datterselskap	-52 000	-151 600
Inntektsført konsernbidrag og utbytte datterselskap	-1 016 584	-985 021
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap med skatteeffekt	1 364 826	1 260 110
Øvrige permanente forskjeller	7 966	8 927
Resultatforskjeller (regnskap ≠ skatt) på investering ansvarlige selskap	93 557	97 066
Regnskapsmessig gevinst(-) / tap(+) ved realisasjon av aksjer og andeler	552	-17 830
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	1 717 974	1 636 448
Avgitt konsernbidrag til datterselskap med skatteeffekt	0	0
Avgitt konsernbidrag til morselskap med skatteeffekt	-1 717 974	-1 636 448
Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag	377 954	360 019
		0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-377 954	-360 019
Betalbar skatt i balanse	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2022	2021
Betalbar skatt	377 954	360 019
Endring i utsatt skatt	-20 583	-21 486
Skattekostnad	357 372	338 532

Nota 8 Lønnekostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkelt lån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Reviser

Kostnadsført godtgjørelse (ekskl. mva) til revisor, PricewaterhouseCoopers AS, fordeler seg slik:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	42	62
Rådgivning revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	42	62

Nota 9 Pantstillelser og garantier mv.

KLP Eiendom AS og KLP Eiendom Oslo Holding AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausionist for rett oppfyltelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen (se note 4 for mer informasjon).

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Nota 10 Enkelttransaksjoner

Med unntak av stiftelse av datterselskapet Nora Stensparken AS (se note 2), har det ikke vært noen betydelige eller spesielle transaksjoner utover ordinære drift i 2022.



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KLP Eiendom Oslo Holding AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 ansvarlig 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 rettvisende 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, 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



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 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-01-25 11:04

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.