



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 640 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PKH EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mariann Steine Bendriss
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Driftskostnader	2	175 197	162 391
Sum kostnader		175 197	162 391
Driftsresultat		-175 197	-162 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 950	4 143
Mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag	8	51 518 859	47 738 075
Sum finansinntekter		51 520 809	47 742 218
Netto finans		51 520 809	47 742 218
Ordinært resultat før skattekostnad		51 345 612	47 579 827
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 520 380	7 404 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 825 232	40 175 232
Årsresultat		41 825 232	40 175 232
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 825 232	40 175 232
Totalresultat		41 825 232	40 175 232
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		46 058 647	44 120 086
Konsernbidrag		33 754 073	26 252 657
Annen innskutt egenkapital		-37 987 488	-30 197 511
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		41 825 232	40 175 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 078 701 106	1 008 247 188
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		1 078 701 106	1 008 247 188
Sum anleggsmidler		1 078 701 106	1 008 247 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer	9	257 994 688	81 558 685
Sum fordringer		257 994 688	81 558 685
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	11 490 924	2 331 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 490 924	2 331 618
Sum omløpsmidler		269 485 612	83 890 304
SUM EIENDELER		1 348 186 718	1 092 137 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 060	30 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	7	1 257 851 007	1 014 255 606
Sum innskutt egenkapital		1 257 881 067	1 014 285 636
Annen egenkapital	7		
Sum egenkapital		1 257 881 067	1 014 285 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		939 059	74 517
Betalbar skatt	5		
Utbytte		46 058 647	44 120 086
Annen kortsiktig gjeld	9	43 307 946	33 657 252
Sum kortsiktig gjeld		90 305 651	77 851 855
Sum gjeld		90 305 651	77 851 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 348 186 718	1 092 137 491



Årsregnskap 2020 PKH Eiendomsinvest AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning**

Org.nr.: 913 640 802



Resultatregnskap

PKH Eiendomsinvest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftskostnader	2	175 197	162 391
Sum driftskostnader		175 197	162 391
Driftsresultat		-175 197	-162 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		1 950	4 143
Mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag	8	51 518 859	47 738 075
Resultat av finansposter		51 520 809	47 742 218
Ordinært resultat før skattekostnad		51 345 612	47 579 827
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 520 380	7 404 595
Ordinært resultat		41 825 232	40 175 232
Årsresultat		41 825 232	40 175 232
Overføringer			
Avsatt til utbytte		46 058 647	44 120 086
Avsatt konsernbidrag		33 754 073	26 252 657
Annen innskutt egenkapital		-37 987 488	-30 197 511
Sum overføringer		41 825 232	40 175 232



Balanse

PKH Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 078 701 106	1 008 247 188
Sum finansielle anleggsmidler		1 078 701 106	1 008 247 188
Sum anleggsmidler		1 078 701 106	1 008 247 188
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	9	257 994 688	81 558 685
Sum fordringer		257 994 688	81 558 685
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	11 490 924	2 331 618
Sum omløpsmidler		269 485 612	83 890 304
Sum eiendeler		1 348 186 718	1 092 137 491



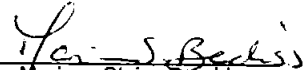
Balanse

PKH Eiendomsinvest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 060	30 030
Annen innskutt egenkapital	7	1 257 851 007	1 014 255 606
Sum innskutt egenkapital		1 257 881 067	1 014 285 636
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		1 257 881 067	1 014 285 636
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		939 059	74 517
Utbytte		46 058 647	44 120 086
Annen kortsiktig gjeld	9	43 307 946	33 657 252
Sum kortsiktig gjeld		90 305 651	77 851 855
Sum gjeld		90 305 651	77 851 855
Sum egenkapital og gjeld		1 348 186 718	1 092 137 491

Oslø, 02.03.2021

Styret i PKH Eiendomsinvest AS


Mariann Steine Bendriss
styreleder


Jens Kristian Bøe
styremedlem/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler.

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Det vil si at de bokføres til anskaffelseskostnad, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er av forbigående art. Utbytte utover det som er opptjent i selskapets eierperiode vil likeledes redusere anskaffelseskostnaden.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er gjeld som forfaller innen ett år etter balansedatoen og balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper inntektsføres i avsetningsåret.

Skatt

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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar

PKH Eiendomsinvest AS har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorarer, eller lønn til styret eller ansatte i 2020.

Det er kostnadsført kr 85 625,- i revisjonshonorar i 2020, kostnaden for 2019 var 37 500.



Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Anolittveien 1-3 AS	Oslo	90,1%	105 275 795	103 631 993	5 751 549
Glynitveien 13 AS	Oslo	90,1%	122 848 482	74 932 399	6 918 490
Håndverksveien 13-17 AS	Oslo	100,0%	114 318 344	212 445 204	317 784
Karvesvingen 2 AS	Oslo	90,1%	376 049 616	322 901 412	16 063 616
Karvesvingen 3 AS	Oslo	90,1%	360 208 870	296 954 750	17 893 676
Sum			1 078 701 106	1 010 865 758	46 945 115

Eierandel og stemmeandel er lik for alle datterselskapene, bortsett fra Håndverksveien 13-17 AS som er 100%. Det utarbeides ikke konsernregnskap for PKH Eiendomsinvest AS.

Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 520 380	7 404 595
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	9 520 380	7 404 595
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	51 345 612	47 579 827
Permanente forskjeller	-11 083 385	-16 343 828
Mottatt konsernbidrag	3 012 226	2 421 253
Avgitt konsernbidrag	-43 274 453	-33 657 252
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-38 114	-34 815
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 520 380	-7 404 595
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 558 494	7 439 410
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Betalbar skatt i skattekostnad i ordinær resultat er betalbar skatt på konsernbidrag.



Note 6 Aksjekapital, aksjeeiere

Aksjekapitalen i PKH Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av 30 aksjer til pålydende kr 1 002 pr aksje, til sammen kr 30 060. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er:

	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel
Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet	30	100%
Totalt	30	100 %

Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet, har forretningskontor i Oslo.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Totalt
Egenkapital 01.01.2019	30 030	1 044 453 117		1 044 483 147
Tilleggsutbytte				
Korreksjon fra tidligere år*		75 474 147	-75 474 147	
Årets resultat			40 175 232	40 175 232
Avsatt konsernbidrag			-26 252 657	-26 252 657
Avsatt utbytte		-31 658 021	-12 462 065	-44 120 086
Egenkapital 31.12.2019	30 030	1 088 269 243	-74 013 637	1 014 285 636
Kapitalutvidelse	30	281 582 889		281 582 919
Tilleggsutbytte				
Årets resultat			41 825 232	41 825 232
Avsatt konsernbidrag			-33 754 073	-33 754 073
Avsatt utbytte		-34 975 262	-11 083 385	-46 058 647
Egenkapital 31.12.2020	30 060	1 334 876 870	-77 025 863	1 257 881 067

* I forbindelse med en kapitalnedsettelse i 2015 ble nedsatt ikke utbetalt aksjekapital ved en feil ført som opptjent egenkapital istedenfor innskutt egenkapital

Note 8 Annen finansinntekt

Annen finansinntekt består av mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskapene

Selskap	2020	2019
Anolitveien 1-3 AS	6 855 252	6 813 139
Glynitveien 13 AS	8 430 822	8 062 108
Håndverksveien 13-17 AS	317 784	
Karvesvingen 3 AS	20 314 095	18 102 313
Karvesvingen 2 AS	15 600 906	14 760 515
Annen finansinntekt	51 518 859	47 738 075



Note 9 Fordringer og gjeld til nærstående parter

	2020	2019
Kortsiktige fordringer:		
Glynitveien 13 AS	19 059 113	14 545 430
Anolitveien 1-3 AS	7 943 892	10 912 555
Håndverksveien 13-17 AS	317 784	
Karvesvingen 3 AS	32 699 490	26 367 699
Karvesvingen 2 AS	29 803 877	29 733 000
Oppgjør Håndverksveien - byggelånskonto	28 129 091	
Oppgjør Håndverksveien - renteswap	2 200 000	
Oppgjør Håndverksveien - klientkonto	4 000 000	
Oppgjør Håndverksveien - pantegjeld	106 773 746	
Oppgjør Håndverksveien - ansvarlig lån	27 067 695	
Sum fordringer	257 994 688	81 558 685
Kortsiktig gjeld:		
Konsernbidrag mor	43 274 453	33 657 252
Andre	33 493	
Sum gjeld	43 307 946	33 657 252

Note 10 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for foretakets stilling og resultat. Pandemien som inntraff i 2020 anses ikke å ha skapt vesentlig vedvarende usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift.

Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



Til generalforsamlingen i PKH Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert PKH Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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 - PKH Eiendomsinvest AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Steffensen, Thomas	BANKID_MOBILE	2021-03-01 12:29

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.