



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 643 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP EIENDOM OSLO 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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	11	193 956 000	189 976 000
Sum inntekter		193 956 000	189 976 000
Kostnader			
Lønnskostnad	9, 12, 13	129 053 000	123 247 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 477 000	4 655 000
Annen driftskostnad	13, 14, 15	56 083 000	54 960 000
Sum kostnader		192 612 000	182 862 000
Driftsresultat		1 344 000	7 115 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	676 000	679 000
Annen renteinntekt		264 000	181 000
Agiogevinst	16		
Annen finansinntekt		28 000	66 000
Sum finansinntekter		968 000	927 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		9 000	12 000
Annen finanskostnad		8 000	17 000
Sum finanskostnader		17 000	29 000
Netto finans		951 000	897 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 295 000	8 012 000
Skattekostnad på resultat	10	4 911 000	3 873 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 617 000	4 139 000
Årsresultat		-2 617 000	4 139 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 617 000	4 139 000
Totalresultat		-2 617 000	4 139 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	9 400 000	10 987 000
Overført fra annen egenkapital	8	-12 017 000	-6 848 000
Sum overføringer og disponeringer		-2 617 000	4 139 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
IT, utvikling mv.	2	32 395 000	16 570 000
Utsatt skattefordel	10	17 428 000	19 688 000
Sum immaterielle eiendeler		49 823 000	36 258 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Anlegg under utførelse	2	8 083 000	16 606 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 082 000	1 586 000
Sum varige driftsmidler		9 164 000	18 192 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	9 507 000	9 507 000
Lån til foretak i samme konsern	4	29 821 000	39 153 000
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Sum finansielle anleggsmidler		39 328 000	48 660 000
Sum anleggsmidler		98 315 000	103 110 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	13 335 000	4 867 000
Fordringer på selskap i samme konsern	4		1 228 000
Urealisert gevinst valuta	16		
Andre kortsiktige fordringer		5 077 000	1 409 000
Sum fordringer		18 412 000	7 503 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	9 000	9 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	17		
Sum investeringer		9 000	9 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 16	45 534 000	81 209 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 534 000	81 209 000
Sum omløpsmidler		63 955 000	88 721 000
SUM EIENDELER		162 271 000	191 831 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	1 200 000	1 200 000
Overkurs	8	26 525 000	26 525 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 049 000	1 049 000
Sum innskutt egenkapital		28 774 000	28 774 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	10 410 000	2 664 000
Sum opptjent egenkapital		10 410 000	2 664 000

Sum egenkapital

39 184 000 **31 439 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelse	9	77 867 000	87 843 000
Utsatt skatt	10		
Sum avsetninger for forpliktelse		77 867 000	87 843 000

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		77 867 000	87 843 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	4	4 124 000	3 733 000
Skyldig offentlige avgifter		7 946 000	8 651 000
Konsernbidrag	4	12 052 000	13 404 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	4	10 462 000	37 085 000
Annen kortsiktig gjeld		10 636 000	9 675 000
Sum kortsiktig gjeld		45 220 000	72 549 000
Sum gjeld		123 087 000	160 392 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 271 000	191 831 000



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KLP Eiendom Oslo AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 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 internkontroll 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.



KLP Eiendom Oslo AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

KLP Eiendom Oslo AS er et eiendomsselskap som forvalter eiendommer og utfører tjenester for de andre selskapene i konsernet KLP Eiendom. Hovedkontoret til KLP Eiendom Oslo AS er lokalisert i Oslo.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet fordi morselskapet, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap, sitt konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo AS med datterselskap.

Resultater

Selskapets driftsinntekter i 2022 utgjorde totalt TNOK 193.956, mot TNOK 189.976 i 2021. Etter fradrag for driftskostnader på TNOK -192.612 i 2022, mot TNOK -182.862 i 2021, hadde selskapet et positivt driftsresultat i 2022 på TNOK 1.344, mot et positivt driftsresultat i 2021 på TNOK 7.115. Netto finansposter utgjorde TNOK 951 i 2022, mot TNOK 897 i 2021. Netto renteinntekter på konsemmellomværende utgjorde TNOK 676 i 2022, mot TNOK 679 i 2021.

Resultat før skattekostnad i 2022 ble TNOK 2.295, og etter skattekostnad på TNOK 4.911 ble årets resultat TNOK -2.617. Til sammenligning var resultat etter skatt i 2021 TNOK 4.139, etter en skattekostnad på TNOK 3.873.

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 -2.617, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt (+) / mottatt (-) konsernbidrag	TNOK	9.400
Overført fra annen egenkapital	TNOK	-12.017
Sum disponering av årets resultat	TNOK	<u>-2.617</u>

Styre

Selskapet hadde følgende styresammensetning:

Gunnar Gjørtz, styrets leder
Ellen Langeggen, styremedlem
Christopher Raanaas, styremedlem

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det anses ikke nødvendig å iverksette 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.

Ansatte, helse, miljø, sikkerhet

Selskapet har pr 31.12.2022 105 ansatte. Sykefraværet i 2022 var på totalt 4,55 %, hvorav 1,56 % var korttidsfravær og 2,98 % var langtidsfravær. Antall sykedager i 2022 utgjorde 1.255 dager. Det er gjennomført arbeidsmiljøundersøkelser. Undersøkelsene viser et tilfredsstillende leder- og medarbeiderengasjement i selskapet og det fremkom ingen spesielle arbeidsmiljøproblemer. I løpet av året er det gjennomført en medarbeiderundersøkelse som viser tilfredsstillende resultater. Det har ikke vært skader eller ulykker blant ansatte i 2022.



Likestilling

Andelen av kvinnelige ansatte i KLP Eiendom Oslo AS er 33,6 %. Styret i selskapet består av 2 menn og 1 kvinne. 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 Oslo AS sin virksomhet er en del av dette, og ansatte fra KLP Eiendom Oslo AS har bidratt aktivt i utformingen av retningslinjene.

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 31.12.22 TNOK 39.184 mot fjorårets TNOK 31.439. KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Kredittrisikoen og likviditetsrisikoen vurderes også å være lav. Ved utgangen av året har selskapet ingen langsiktig gjeld til selskap i konsernet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var TNOK 8.040. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK -14.246, mens tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK -29.467. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12.22 på TNOK 45.534, 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 til stede. 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.

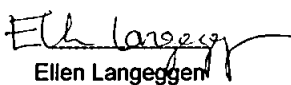
Hendelser etter årsskiftet

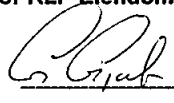
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

Fremtidig utvikling

Utviklingen i KLP Eiendom Oslo AS avhenger av utviklingen i konsernets eiendomsselskaper. Selskapene har svært mange interessante eiendommer og 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 AS


Ellen Langeeggen
styremedlem


Gunnar Gjørtz
styrets leder


Christopher Raanaas
styremedlem

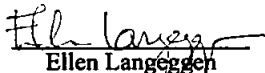

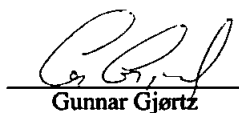


Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	11	193 956	189 976
Sum driftsinntekter		<u>193 956</u>	<u>189 976</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	9, 12, 13	129 053	123 247
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 477	4 655
Annen driftskostnad	13, 14, 15	56 083	54 960
Sum driftskostnader		<u>192 612</u>	<u>182 862</u>
Driftsresultat		<u>1 344</u>	<u>7 115</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	676	679
Annen renteinntekt		264	181
Annen finansinntekt		28	66
Annen rentekostnad		9	12
Annen finanskostnad		8	17
Resultat av finansposter		<u>951</u>	<u>897</u>
Resultat før skattekostnad		2 295	8 012
Skattekostnad på resultat	10	4 911	3 873
Resultat		<u>-2 617</u>	<u>4 139</u>
Årsresultat		<u>-2 617</u>	<u>4 139</u>
Overføringer			
Netto avsatt(+)/mottatt(-) konsernbidrag	8	9 400	10 987
Overført fra annen egenkapital	8	-12 017	-6 848
Sum overføringer		<u>-2 617</u>	<u>4 139</u>



Balanse			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
IT, utvikling mv.	2	32 395	16 570
Utsatt skattefordel	10	17 428	19 688
Sum immaterielle eiendeler		<u>49 823</u>	<u>36 258</u>
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	2	8 083	16 606
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 082	1 586
Sum varige driftsmidler		<u>9 164</u>	<u>18 192</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	9 507	9 507
Lån til foretak i samme konsern	4	29 821	39 153
Sum finansielle anleggsmidler		<u>39 328</u>	<u>48 660</u>
Sum anleggsmidler		<u>98 315</u>	<u>103 110</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	13 335	4 867
Fordringer på selskap i samme konsern	4	0	1 228
Andre kortsiktige fordringer		5 077	1 409
Sum fordringer		<u>18 412</u>	<u>7 503</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	9	9
Sum investeringer		<u>9</u>	<u>9</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 16	45 534	81 209
Sum omløpsmidler		<u>63 955</u>	<u>88 721</u>
Sum eiendeler		<u>162 271</u>	<u>191 831</u>
KLP Eiendom Oslo AS		Side 1	



Balanse			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1000 kroner			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 200	1 200
Overkurs	8	26 525	26 525
Innskutt annen egenkapital	8	1 049	1 049
Sum innskutt egenkapital		<u>28 774</u>	<u>28 774</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 410	2 664
Sum opptjent egenkapital		<u>10 410</u>	<u>2 664</u>
Sum egenkapital		<u>39 184</u>	<u>31 439</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	9	77 867	87 843
Sum avsetning for forpliktelser		<u>77 867</u>	<u>87 843</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	4 124	3 733
Skyldig offentlige avgifter		7 946	8 651
Konsernbidrag	4	12 052	13 404
Gjeld til selskap i samme konsern	4	10 462	37 085
Annen kortsiktig gjeld		10 636	9 675
Sum kortsiktig gjeld		<u>45 220</u>	<u>72 549</u>
Sum gjeld		<u>123 087</u>	<u>160 392</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>162 271</u>	<u>191 831</u>
Oslo, 25.01.2023			
Styret i KLP Eiendom Oslo AS			
 Ellen Langeggen styremedlem	 Christopher Raanaas styremedlem	 Gunnar Gjørtz styreleder	
KLP Eiendom Oslo AS		Side 2	



KLP EIENDOM OSLO AS

Kontantstrømoppstilling 2022

	1.000kr. 2022	1.000kr. 2021	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
+	Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	185 488	187 260
-	Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-59 360	-53 855
-	Utbetalinger til ansatte, pensjoner, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-118 306	-119 445
+	Innbetalinger av renter	940	679
-	Utbetaling av renter	-17	164
-	Netto endring utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-705	-72
A=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	8 040	14 731
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
+	Innbetalinger ved salg av immaterielle eiendeler, varige driftsmidler mv.	0	0
-	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler, varige driftsmidler mv.	-14 274	-14 435
+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
-	Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	0	0
-	Utbetaling til investering i finansielle anleggsmidler	0	0
+	Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	28	49
B=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-14 246	-14 386
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
-	Inn-/utbetalinger avdrag lån / mellomværende fra konsernselskap	-26 623	18 702
+	Inn-/utbetalinger avdrag lån / mellomværende til konsernselskap	10 560	9 320
+	Innbetalinger egenkapital	0	25 000
+	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
-	Utbetalinger av konsernbidrag	-13 404	-21 999
C=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-29 467	31 023
A+B+C	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-35 673	31 368
+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	81 209	49 842
=	KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	45 534	81 209
1) AVSTEMMING:			
	Resultat før skattekostnad	2 295	8 012
-	Periodens betalte skatt	0	0
+/-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	0	0
+	Ordinære avskrivninger	7 477	4 655
+/-	Endring i kundefordringer	-8 468	-2 716
+/-	Endring i leverandørgjeld	391	1 156
+/-	Forskjell mellom kosnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	9 786	3 460
+/-	Effekt av valutakursendringer		
+/-	Poster klassifisert som investerings - eller finansieringsaktiviteter	-28	-55
+/-	Endring i andre tidsavgrensninger	-3 412	220
	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 040	14 731
		0	0

Sensitivitet: Beærenset



KLP Eiendom Oslo AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis i Norge. Regnskapsperioden er 01.01 - 31.12. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Se note 11 for nærmere spesifisering av inntektene.

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.

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

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i AS datterselskaper er vurdert etter kostmetoden, mens ANS datterselskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Mottatt konsernbidrag oppgjett i eierperioden inntektsføres under finansinntekter som inntekt fra investering 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 oppgjett.

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.

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 ytelsesordningene 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 (aktuariske gevinster og tap). I resultatregnskapet har man en valgøing til å klassifisere netto renteelementet enten som en driftrelatert 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". Estimataviklet er ført direkte mot egenkapitalen.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

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 skattebetalt midler og driftskonto.

Konsernregnskap

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



KLP Eiendom Oslo AS

Noter 2022

Note 2 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

(alle tall i hele 1000 kroner)

	IT, utvikling mv.	Anlegg under utførelse	Inventar og biler	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	21 964	16 606	3 268	41 838
Tilgang	22 797	0	0	22 797
Avgang	0	-8 523	0	-8 523
Anskaffelseskost per 31.12	44 761	8 083	3 268	56 112
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-12 366	0	-2 187	-14 553
Bokført verdi per 31.12	32 395	8 083	1 081	41 559
Årets avskrivninger	-8 973	0	-504	-7 477
Økonomisk levetid	5 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	lineær	i/a	lineær	

Note 3 Datterselskap m.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Investering i datterselskap:	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Inntekt fra datterselskap	Bokført verdi 2022
KLP Eiendomsservice AS	11 323	9 939	228	0	9 507

Selskapet er et heleid datterselskap med forretningskontor i Oslo.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

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

	Langsiktige fordringer		Andre fordringer, inkl. kundefordringer	
	2022	2021	2022	2021
Fordring datterselskap	0	0	0	1 228
Kundefordringer andre foretak i KLP Eiendom konsernet	0	0	13 291	4 622
Fordring Kommunal Landspensjonskasse	0	0	0	0
Fordring morselskap	29 821	39 153	0	0
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag morselskap	0	0	0	0
Sum	29 821	39 153	13 291	5 849

	Øvrige langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld, inkl. leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Skyldig konsernbidrag morselskap	0	0	12 052	13 404
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	0	0
Gjeld til Kommunal Landspensjonskasse	0	0	10 462	37 085
Gjeld til andre foretak i KLP Eiendom konsernet	0	0	1	1
Leverandørgjeld konsernselskap	0	0	35	63
Sum	0	0	22 550	50 554

Note 5 Investeringer i aksjer og andeler

KLP Eiendom Oslo AS har ingen andre vesentlige investeringer i aksjer og andeler i andre selskap.



KLP Eiendom Oslo AS

Noter 2022

Note 6 Bankinnskudd

(alle tall i hele 1000 kroner)

	2022	2021
Konsekonto (*)	39 338	75 094
Driftskonto	0	0
Bundne skatetrekkmidler	6 196	6 114
Sum	45 534	81 209

(*) Konsekontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for Eiendomskonsemet.

KLP Eiendom Oslo AS driftskonto i DNB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsekontoordning. Selskapet har pr 31.12 innestående / trekk på underkonto i konsekontosystemet, 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 AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglig drift, og midlene er derfor klassifisert under posten bankinnskudd, kontanter og lignende.

Foruten bundne skatetrekkmidler, har selskapet ingen andre bundne bankinnskudd.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjene i selskapet eies 100% av KLP Eiendom AS. Aksjekapitalen per 31.12.2022 utgjør totalt kr 1.200.000 fordelt på 1 aksje, med pålydende kr 1.200.000. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Note 8 Egenkapital

(alle tall i hele 1000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar 2022	1 200	26 525	1 049	2 664	31 439
Verdiendring pensjonsforpliktelse	0	0	0	19 762	19 762
Årets resultat	0	0	0	-2 617	-2 617
Mottatt konsernbidrag fra morselskap (uten skatteeffekt)	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag til morselskap (med skatteeffekt)	0	0	0	-9 400	-9 400
Avgitt konsernbidrag til morselskap (uten skatteeffekt)	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. desember 2022	1 200	26 525	1 049	10 410	39 184

Note 9 Pensjonsforpliktelser og pensjonsansvar

(alle tall i hele 1000 kroner)

Hoveddelen av pensjonsansvaret er dekket gjennom KLP's Fellesordning for kommuner og bedrifter ("Fellesordningen"). Selskapet tilbyr også pensjonsordning utover Fellesordningen. Denne forpliktelsen dekkes over driften. Fellesordningen er en ytelsesbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapet har AFP-ordning.

Den regnskapsmessige behandling av pensjonsforpliktelser er nærmere beskrevet i note 1.

	Felles-ordningen	Over drift	2022	Felles-ordningen	Over drift	2021
Pensjonskostnader						
Nåverdi av årets oppjøring	17 068	1 571	18 638	15 455	1 485	16 940
Arbeidsgiveravgift - Pensjonskostnad	2 449	221	2 671	2 223	209	2 433
Resultatført planendring	0	0	0	0	0	0
Resultatført pensjonskostnad inkl. AGA og adm.kostnad	19 822	1 792	21 614	17 992	1 695	19 687
Netto finanskostnad						
Rentekostnad	4 988	635	5 622	3 993	509	4 501
Forventet avkastning	-3 917	0	-3 917	-2 946	0	-2 948
Forvaltningsomkostning	176	0	176	169	0	169
Netto rentekostnad	1	635	636	1 215	509	1 724
Arbeidsgiveravgift - Netto rentekostnad	176	89	265	171	72	243
Netto rentekostnad inkl. arbeidsgiveravgift	1 422	724	2 146	1 387	581	1 967
Estimatavvik pensjoner						
Aktuarielt tap (gevinst)	-15 097	-2 223	-17 320	-10 137	1 800	-8 337
Arbeidsgiveravgift	-2 129	-313	-2 442	-1 429	254	-1 175
Aktuarielt tap (gevinst) inkl. arbeidsgiveravgift	-17 225	-2 537	-19 762	-11 566	2 054	-9 512
Sum pensjonskostnad, inkl. renter og estimatavvik	4 018	-20	3 998	7 813	4 329	12 142



KLP Eiendom Oslo AS

Noter 2022

	Felles- ordningen	Over drift	2022	Felles- ordningen	Over drift	2021
Pensjonsforpliktelser						
Brutto pålept pensjonsforpliktelse	247 453	31 614	279 067	246 455	32 041	278 497
Pensjonsmidler	210 823	0	210 823	201 509	0	201 509
Netto forpliktelse før arb.avgift	36 630	31 614	68 244	44 946	32 041	76 988
Arbeidsgiveravgift	5 165	4 458	9 622	6 337	4 518	10 855
Brutto pålept forpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	252 618	36 072	288 690	252 793	36 559	289 352
Netto forpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	41 795	36 072	77 867	51 284	36 559	87 843

	Felles- ordningen	Over drift	2022	Felles- ordningen	Over drift	2021
Avstemming pensjonsforpliktelse						
Balansført neto forpliktelse/(midler) 31.12 i fjor	51 284	36 559	87 843	61 217	32 678	93 895
Resultatført pensjonskostnad	19 822	1 792	21 614	17 992	1 695	19 687
Resultatført finanskostnad	1 422	724	2 146	1 387	581	1 967
Ført mot OCI inkl. egs	-17 225	-2 537	-19 762	-11 566	2 054	-9 512
arbeidsgiveravgift innbetalt premie/tilskudd	-1 669	-58	-1 727	-2 193	-55	-2 248
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-11 838	-409	-12 247	-15 553	-393	-15 946
Balansført neto forpliktelse/(midler) 31.12 i år	41 795	36 072	77 867	51 284	36 559	87 843

	Felles- ordningen	Over drift	2022	Felles- ordningen	Over drift	2021
Antall						
Medlemstatus						
Antall aktive	108	5	113	108	5	113
Antall oppsatte (tidligere ansatte oppsatte rettigheter)	109	2	111	107	2	109
Antall pensjoner	21	2	23	17	2	19

	Felles- ordningen	Over drift	2022	Felles- ordningen	Over drift	2021
Endring i pensjonsforpliktelser						
Brutto pensjonsmidler 01.01 før planendring	252 793	36 559	289 352	227 737	32 678	260 415
Planendring	0	0	0	0	0	0
Brutto pensjonsforpliktelse etter planendring	252 793	36 559	289 352	227 737	32 678	260 415
Nåverdi av årets oppløring	17 068	1 571	18 638	15 455	1 485	16 940
Rentekostnad	4 988	635	5 622	3 993	509	4 501
Aktuarielt tap (gevinst) brutto pensjonsforpliktelse	-31 166	-2 537	-33 703	6 945	2 054	8 999
arbeidsgiveravgift av pensjonskostnad	2 449	221	2 671	2 223	209	2 433
arbeidsgiveravgift av netto rentekostnad	178	89	265	171	72	243
arbeidsgiveravgift innbetalt premie/tilskudd	-1 669	-58	-1 727	-2 193	-55	-2 248
Utbetalinger	-2 021	-409	-2 430	-1 538	-393	-1 931
Brutto pensjonsforpliktelse 31.12	252 618	36 072	278 689	252 793	36 559	289 351

	Felles- ordningen	Over drift	2022	Felles- ordningen	Over drift	2021
Endring i pensjonsmidler						
Pensjonsmidler 01.01	201 509	0	201 509	166 520	0	166 520
Forventet avkastning	3 917	0	3 917	2 946	0	2 946
Aktuarielt (tap) gevinst på pensjonsmidlene	-3 940	0	-3 940	18 511	0	18 511
Administrasjonsomkostning	-305	0	-305	-314	0	-314
Finansomkostning	-176	0	-178	-169	0	-169
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	11 838	409	12 247	15 553	393	15 946
Utbetalinger	-2 021	-409	-2 430	-1 538	-393	-1 931
Pensjonsmidler 31.12	210 823	0	210 823	201 509	0	201 509

	Felles- ordningen	Over drift	2022	Felles- ordningen	Over drift	2021
Pensjonsordningens over-/underfinansiering						
Nåverdien av ytelsesbaserte pensjonsforpliktelse	252 618	36 072	288 690	252 793	36 559	289 352
Virkelig verdi av pensjonseleiene	210 823	0	210 823	201 509	0	201 509
Netto pensjonsforpliktelse	41 795	36 072	77 867	51 284	36 559	87 843

Økonomiske forutsetninger for resultatet (felles for alle pensjonsordningene)	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00%	1,90%
Lønnsvekst	3,50%	2,75%
Folketrygdens grunnbeløp (G)	3,25%	2,50%
Pensjonsregulering	2,48%	1,73%
Forventet avkastning	3,00%	1,90%
Arbeidsgiveravgiftssats	14,10%	14,10%

Ytterligere informasjon rundt pensjonsmidlenes sammensetning, sensitivitetsanalyse etc. kan leses i Årsrapporten til Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringssekskap på www.klp.no.



KLP Elendom Oslo AS

Noter 2022

Note 10 Skattekostnad

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

	2021	2022	Endring
Midlertidige forskjeller			
Driftsmidler	-1 649	-1 353	-296
Pensjonsforpliktelser	-87 843	-77 887	-9 978
Sum midlertidige forskjeller	-89 492	-79 220	-10 272
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	89 492	79 220	-10 272
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22 %)	19 688	17 428	2 260

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skatt	2 295	8 012
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	0	0
Gevinst / tap ved realisasjon av aksjer og andeler	0	0
Øvrige permanente forskjeller	20 029	9 591
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-10 272	-6 616
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	12 052	10 987
Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag	2 651	2 417
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-2 651	-2 417
Betalbar skatt	0	0
Skattepliktig inntekt	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2022	2021
Betalbar skatt	2 651	2 417
Endring i utsatt skatt	2 260	1 458
Skattekostnad	4 911	3 873

Note 11 Driftsinntekter

(alle tall i hele 1000 kroner)

	2022	2021
Annens driftsinntekt		
Annens driftsinntekt gjelder salg av diverse administrasjons- og driftspersonelljenester til selskaper i konsernet, herunder forvaltning og forretningsførelse	193 956	189 976
Gevinst ved salg driftsmidler	0	0
Sum annen driftsinntekt	193 956	189 976

Note 12 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

(alle tall i hele 1000 kroner)

Lønnskostnad	2022	2021
Lønn	88 408	86 567
Arbeidsgiveravgift	14 854	15 031
Pensjonskostnader (se note 9)	18 943	17 204
Pensjonsinnskudd KLP	455	411
Andre ytelser	8 393	4 034
Sum lønnskostnad	129 053	123 247
Antall årverk	102,9	102,3



KLP Eiendom Oslo AS

Noter 2022

Note 13 Ytelser til ledende personer m.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Det er ikke utbetalt honorar til styret i KLP Eiendom Oslo AS. Lønn til styrets leder utgjorde kr 3.478.000 og andre godtgjørelser kr 170.361 i 2022.

Styret har ingen øvrige godtgjørelser i form av opsjoner eller lignende.
Selskapet har ingen daglig leder.

Honorar (ekskl. mva) revisor	2022	2021
Godtgjørelse til PricewaterhouseCoopers AS for lovpålagt revisjon	152	205
Rådgivning PricewaterhouseCoopers AS	0	0
Sum revisjonshonorar	152	205

Det er ikke utbetalt øvrige honorarer til revisor eller foretak som revisor har et særskilt samarbeid.

Note 14 Annen driftskostnad

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifisering av andre driftskostnader.	2022	2021
Bilutgifter	793	732
Reiseutgifter	843	213
Kontorkostnader	23 041	24 893
Diverse fremmedtjenester/honorarer	4 271	3 521
Kostnader egne lokaler	9 986	9 461
Markedsføringskostnader	2 683	2 398
Kontingenter, representasjon, gaver	767	603
Forsikringer	28	29
Andre adm.kostnader	13 670	13 310
Andre driftskostnader	56 083	54 960

Note 15 Transaksjoner med nærstående parter

KLP Eiendom Oslo AS er juridisk selvstendige enheter, men alle selskapene lokalisert i Oslo administreres og forvaltes av KLP Eiendom Oslo AS. Administrasjons- og forvaltnings tjenester belastes mottager i hit vanlige forretningsmessige vilkår.

KLP Eiendom Oslo AS har i 2022 kjøpt IT-tjenester og enkelte andre administrative tjenester fra Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap (KLP). For disse tjenestene dekker KLP Eiendom Oslo AS de faktiske kostnadene KLP har i forbindelse med tjenestene.

Salg av aksjer og andeler mellom selskapene blir gjennomført til markedsverdi.

Note 16 Pantstillelser og garantier m.v.

KLP Eiendom AS og KLP Eiendom Oslo AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausionist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontrollordningen (se note 6 for mer informasjon).

KLP Eiendom Oslo AS har avgitt garanti for konsernselskap ved kjøp og salg av eiendom og utviklingsprosjekter.

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Note 17 Enkelttransaksjoner

Det har ikke vært noen betydelige og spesielle transaksjoner utover ordinære drift i KLP Eiendom Oslo AS i 2022.