



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 22.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	336 749	226 359
Sum kostnader		336 749	226 359
Driftsresultat		-336 749	-226 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 732	17 689
Annen finansinntekt	8	34 356 632	61 860 539
Sum finansinntekter		34 372 364	61 878 228
Annen finanskostnad	10	33 033 559	
Sum finanskostnader		33 033 559	
Netto finans		1 338 805	61 878 228
Ordinært resultat før skattekostnad		1 002 056	61 651 869
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 617 070	2 001 494
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 615 014	59 650 375
Årsresultat		-2 615 014	59 650 375
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 615 014	59 650 375
Totalresultat		-2 615 014	59 650 375
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			9 000 000
Utbytte		79 550 328	69 860 539
Konsernbidrag		11 454 053	6 004 482
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-93 619 395	-25 214 646
Sum overføringer og disponeringer		-2 615 014	59 650 375



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 10	1 083 909 437	1 202 722 918
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		1 083 909 437	1 202 722 918
Sum anleggsmidler		1 083 909 437	1 202 722 918
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	95 206 373	61 860 539
Sum fordringer		95 206 373	61 860 539
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	18 638 177	9 971 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 638 177	9 971 437
Sum omløpsmidler		113 844 550	71 831 976
SUM EIENDELER		1 197 753 987	1 274 554 894
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	30 030	30 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen innskutt egenkapital	7	1 027 558 273	1 027 558 273
Sum innskutt egenkapital		1 027 588 303	1 027 588 303
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	75 474 147	169 093 542
Sum opptjent egenkapital		75 474 147	169 093 542
Sum egenkapital		1 103 062 450	1 196 681 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 086	6 534
Betalbar skatt	5		
Utbytte		79 550 328	69 860 539
Annen kortsiktig gjeld	9	15 071 123	8 005 976
Sum kortsiktig gjeld		94 691 537	77 873 049
Sum gjeld		94 691 537	77 873 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 197 753 987	1 274 554 894



Årsregnskap 2017 PKH Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 640 802



RESULTATREGNSKAP

PKH EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	2	336 749	226 359
Sum driftskostnader		336 749	226 359
Driftsresultat		-336 749	-226 359
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		15 732	17 689
Annen finansinntekt	8	34 356 632	61 860 539
Annen finanskostnad	10	33 033 559	0
Resultat av finansposter		1 338 805	61 878 228
Ordinært resultat før skattekostnad		1 002 056	61 651 869
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 617 070	2 001 494
Ordinært resultat		-2 615 014	59 650 375
Årsresultat		-2 615 014	59 650 375
OVERFØRINGER			
Til tilleggsutbytte		0	9 000 000
Avsatt til utbytte		79 550 328	69 860 539
Avsatt konsernbidrag		11 454 053	6 004 482
Avsatt til annen egenkapital		-93 619 395	-25 214 646
Sum overføringer		-2 615 014	59 650 375



BALANSE

PKH EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2017	2016
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3, 10	1 083 909 437	1 202 722 918
Sum finansielle anleggsmidler		1 083 909 437	1 202 722 918
Sum anleggsmidler		1 083 909 437	1 202 722 918
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	9	95 206 373	61 860 539
Sum fordringer		95 206 373	61 860 539
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	18 638 177	9 971 437
Sum omløpsmidler		113 844 550	71 831 976
Sum eiendeler		1 97 753 987	2 74 554 894



BALANSE

PKH EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 7	30 030	30 030
Annen innskutt egenkapital	7	1 027 558 273	1 027 558 273
Sum innskutt egenkapital		1 027 588 303	1 027 588 303
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	75 474 147	169 093 542
Sum opptjent egenkapital		75 474 147	169 093 542
Sum egenkapital		1 103 062 450	1 196 681 845
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 086	6 534
Utbytte		79 550 328	69 860 539
Annen kortsiktig gjeld	9	15 071 123	8 005 976
Sum kortsiktig gjeld		94 691 537	77 873 049
Sum gjeld		94 691 537	77 873 049
Sum egenkapital og gjeld		197 753 987	274 554 894

Oslo, 20.04.2018
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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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 2017.

Det er kostnadsført kr 13 125,- i revisjonshonorar i 2017.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Anolltveien 1-3 AS	Oslo	90,1%	114 079 935	113 232 742	5 503 109
Glynitveien 13 AS	Oslo	90,1%	142 793 273	96 849 777	6 579 409
Karvesvingen 2 AS	Oslo	90,1%	425 999 364	368 241 004	10 705 010
Karvesvingen 3 AS	Oslo	90,1%	401 036 865	331 262 698	11 385 356
Sum			1 083 909 437	909 586 221	34 172 884

Det utarbeides ikke konsernregnskap for PKH Eiendomsinvest AS. Datterselskapene blir konsolidert inn i morselskapet til PKH Eiendomsinvest, Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet. Konsernregnskapet publiseres på www.pkh.no



Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 617 070	2 001 494
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 617 070	2 001 494
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 002 056	61 651 869
Permanente forskjeller	13 054 691	-52 066 197
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 014 376	0
Avgitt konsernbidrag	-15 071 123	-8 005 976
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 579 696
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-77 044	-450 556
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 617 070	-2 001 494
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 694 114	2 452 050
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 6 Aksjekapital, aksjeeiere

Aksjekapitalen i PKH Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av 30 aksjer til pålydende kr 1 001 pr aksje, til sammen kr 30 030. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er:

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

PKH Eiendomsinvest AS blir konsolidert inn i konsernregnskapet til morselskapet, Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet, som har forretningskontor i Oslo.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Totalt
Egenkapital 01.01.2016	30 000	567 416 351	194 308 188	761 754 539
Kapitalforhøyelse ¹	30	460 155 780		460 155 810
Kostnader ifm kap.forhøy.		-13 858		-13 858
Tilleggsutbytte ²			-9 000 000	-9 000 000
Årets resultat			59 650 375	59 650 375
Avsatt konsernbidrag			-6 004 482	-6 004 482
Avsatt utbytte			-69 860 539	-69 860 539
Egenkapital 31.12.2016	30 030	1 027 558 273	169 093 542	1 196 681 845
Tilleggsutbytte			0	0
Årets resultat			-2 615 014	-2 615 014
Avsatt konsernbidrag			-11 454 053	-11 454 053
Avsatt utbytte			-79 550 328	-79 550 328
Egenkapital 31.12.2017	30 030	1 027 558 273	75 474 147	1 103 062 450

¹ Kapitalforhøyelse ble vedtatt i styremøte den 16.08.2016.

² Tilleggsutbytte ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 25.11.2016.

Note 8 Annen finansinntekt

Annen finansinntekt består av mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag fra Anolitveien 1-3 AS, Glynitveien 13 AS, Karvesvingen 3 AS og Karvesvingen 2 AS.

Anolitveien 1-3 AS	6 431 118
Glynitveien 13 AS	8 022 094
Karvesvingen 3 AS	10 258 206
Karvesvingen 2 AS	9 645 214
Annen finansinntekt	34 356 632



Note 9 Fordringer og gjeld til nærstående parter

Kortsiktige fordringer:	2017	2016
Glynitveien 13 AS	16 358 000	11 625 640
Anolitveien 1-3 AS	11 811 467	10 771 099
Karvesvingen 3 AS	34 238 000	20 272 500
Karvesvingen 2 AS	31 535 000	19 191 300
Sum fordringer	93 942 467	61 860 539
Kortsiktig gjeld:		
Konsernbidrag mor	15 071 123	-8 005 976
Sum gjeld	15 071 123	-8 005 976

Note 10 Korreksjon av feil tidligere år

Selskapet har tidligere år inntektsført tilsammen kr 33 033 599 i utbytte fra datterselskapene utover det som var opptjent av egenkapital i eierperioden. I tråd med regnskapslovens regler for små foretak er effekten av denne feilen kostnadsført i regnskapet for 2017. Bokført verdi på investeringene i datterselskapene er redusert tilsvarende.



Til generalforsamlingen i PKH Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert PKH Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 615 014. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å

PricewaterhouseCoopers AS, 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

håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 23. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Magne Sem
Statsautorisert revisor

(2)