



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 149 822
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KLP EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 10 0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	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:	25.01.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom	2, 6	129 860 374	115 764 282
Gevinst ved avgang anleggsmidler	6		
Annen driftsinntekt		366 989	367 372
<b>Sum inntekter</b>		<b>130 227 363</b>	<b>116 131 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader bygg		3 742 231	5 307 125
Lønnskostnad	7		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	15 851 172	15 851 172
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2, 7	4 186 791	4 112 298
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 780 195</b>	<b>25 270 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>106 447 168</b>	<b>90 861 059</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		320 588	82 693
Annen finansinntekt		28 320	31 194
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>348 907</b>	<b>113 887</b>
Annen rentekostnad		8 948	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 948</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>339 960</b>	<b>113 887</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>106 787 128</b>	<b>90 974 945</b>
Skattekostnad på resultat	8	23 493 168	20 014 488
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>83 293 960</b>	<b>70 960 457</b>
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	8		
<b>Årsresultat</b>		<b>83 293 960</b>	<b>70 960 457</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>83 293 960</b>	<b>70 960 457</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 293 960</b>	<b>70 960 457</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4, 4	103 657 874	95 324 372
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-20 363 914	-24 363 915
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 293 960</b>	<b>70 960 457</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	1	495 065 379	510 916 551
Tomter	1	362 046 131	362 046 131
Anlegg under utførelse	1	9 659 083	9 848 988
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>866 770 593</b>	<b>882 811 669</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Andre langsiktige fordringer	2	406 246	1 218 732
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>406 246</b>	<b>1 218 732</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>867 176 839</b>	<b>884 030 402</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		171 451	
Andre kortsiktige fordringer		5 038 563	4 623 423
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 210 014</b>	<b>4 623 423</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	19 840 343	14 661 593
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 840 343</b>	<b>14 661 593</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 050 357</b>	<b>19 285 017</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 227 196</b>	<b>903 315 418</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 189 125 054 á 1 kr	4	189 125 054	189 125 054
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	344 088 000	344 088 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>533 213 054</b>	<b>533 213 054</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	214 556 509	234 920 423
Udisponert resultat	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 556 509</b>	<b>234 920 423</b>

##### Sum egenkapital

**747 769 563**      **768 133 477**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	11 573 653	15 060 911
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 573 653</b>	<b>15 060 911</b>

##### Annen langsiktig gjeld

##### Sum langsiktig gjeld

**11 573 653**      **15 060 911**

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		185 310	732 915
Betalbar skatt	8		
Skyldige offentlige avgifter		1 979 328	
Utbytte	5		
Skyldig konsernbidrag	5	130 638 300	118 826 118
Gjeld til selskap i samme konsern	5		
Annen kortsiktig gjeld		81 042	561 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 883 980</b>	<b>120 121 029</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		144 457 633	135 181 941
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>892 227 196</b>	<b>903 315 418</b>



Til generalforsamlingen i KLP Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KLP Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

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



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. januar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - KLP Eiendomsinvest AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-01-25 15:26

**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 Eiendomsinvest AS

### Årsberetning 2023

#### **Virksomhetens art og tilholdssted**

KLP Eiendomsinvest AS har forretningskontor i Oslo. Selskapet eies 100 % av KLP Eiendom Oslo Holding AS. Dets virksomhet består av utleie av eiendommer og tomter i Oslo-området. Lokaler leies ut til ulike leietakere, herunder; forretninger, kontor, lager, hotell, og parkering.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av utviklingen, resultatet og den økonomiske stilling for virksomheten. Driftsinntektene i 2023 var MNOK 130,2 mot MNOK 116,1 i 2022. Driftskostnadene utgjorde i 2023 MNOK 23,8 mot MNOK 25,3 i 2022. Dette ga et driftsresultat på MNOK 106,4. Etter netto finansinntekter på MNOK 0,3 og skatter på MNOK 23,5 fremkom et årsresultat på MNOK 83,3. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.23 var 83,8 %, mot 85 % året før.

Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 123,8. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter MNOK 0,2, mens finansieringsaktivitetene utgjorde MNOK -118,8. Samlet netto endring i likvider for året utgjør MNOK 5,2. Likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser. Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023. KLP Eiendom Oslo AS er forretningsfører for selskapet. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Selskapet følger KLP's 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.

#### **Fortsatt drift**

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likvidetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset. Styret forventer stabile leieinntekter i årene fremover, men presiserer at det alltid er knyttet usikkerhet til vurderinger av fremtidige forhold. Porteføljen av eiendommer har dessuten sentral beliggenhet, og eiendommene er av en slik standard at de etter styrets oppfatning også vil være attraktive i et marked med sterk konkurranse.

#### **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.

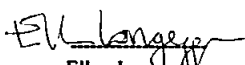
#### **Årsresultat og disponering**

Årets overskudd på kr 83.293.960 foreslås disponert slik:

Netto avgitt konsernbidrag	103.657.874
Overført fra annen egenkapital	- 20.363.914
Sum disponert	83.293.960

Oslo, 25. januar 2024

Styret for KLP Eiendomsinvest AS

  
Ellen Langeggen  
styremedlem

  
Gunnar Gjørtz  
styrets leder

  
Christopher Raanaas  
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset

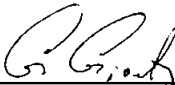
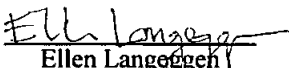



<b>Resultatregnskap</b>			
KLP Eiendomsinvest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekt fast eiendom	2, 6	129 860 374	115 764 282
Annen driftsinntekt		366 989	367 372
Sum driftsinntekter		<u>130 227 363</u>	<u>116 131 654</u>
Driftskostnader bygg		3 742 231	5 307 125
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	15 851 172	15 851 172
Annen driftskostnad	2, 7	4 186 791	4 112 298
Sum driftskostnader		<u>23 780 195</u>	<u>25 270 595</u>
Driftsresultat		<u>106 447 168</u>	<u>90 861 059</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		320 588	82 693
Annen finansinntekt		28 320	31 194
Annen rentekostnad		8 948	0
Resultat av finansposter		<u>339 960</u>	<u>113 887</u>
Resultat før skattekostnad		106 787 128	90 974 945
Skattekostnad på resultat	8	23 493 168	20 014 488
Resultat		<u>83 293 960</u>	<u>70 960 457</u>
Årsresultat		<u>83 293 960</u>	<u>70 960 457</u>
<b>Overføringer</b>			
Netto mottatt (-) / avsatt (+) konsernbidrag	4	103 657 874	95 324 372
Overført fra annen egenkapital	4	-20 363 914	-24 363 915
Sum overføringer		<u>83 293 960</u>	<u>70 960 457</u>



<b>Balanse</b>			
KLP Eiendomsinvest AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	1	495 065 379	510 916 551
Tomter	1	362 046 131	362 046 131
Anlegg under utførelse	1	9 659 083	9 848 988
Sum varige driftsmidler		<u>866 770 593</u>	<u>882 811 669</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	2	406 246	1 218 732
Sum finansielle anleggsmidler		<u>406 246</u>	<u>1 218 732</u>
Sum anleggsmidler		<u>867 176 839</u>	<u>884 030 402</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		171 451	0
Andre kortsiktige fordringer		5 038 563	4 623 423
Sum fordringer		<u>5 210 014</u>	<u>4 623 423</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	19 840 343	14 661 593
Sum omløpsmidler		<u>25 050 357</u>	<u>19 285 017</u>
Sum eiendeler		<u>892 227 196</u>	<u>903 315 418</u>



<b>Balanse</b>			
<b>KLP Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 189 125 054 á 1 kr	4	189 125 054	189 125 054
Annen innskutt egenkapital	4	344 088 000	344 088 000
Sum innskutt egenkapital		<u>533 213 054</u>	<u>533 213 054</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	214 556 509	234 920 423
Sum opptjent egenkapital		<u>214 556 509</u>	<u>234 920 423</u>
Sum egenkapital		<u>747 769 563</u>	<u>768 133 477</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	11 573 653	15 060 911
Sum avsetning for forpliktelser		<u>11 573 653</u>	<u>15 060 911</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		185 310	732 915
Skyldige offentlige avgifter		1 979 328	0
Skyldig konsernbidrag	5	130 638 300	118 826 118
Annen kortsiktig gjeld		81 042	561 996
Sum kortsiktig gjeld		<u>132 883 980</u>	<u>120 121 029</u>
Sum gjeld		<u>144 457 633</u>	<u>135 181 941</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>892 227 196</u>	<u>903 315 418</u>
Oslo, 25.01.2024			
Styret i KLP Eiendomsinvest AS			
 Gunnar Gjørtz styreleder	 Ellen Langeeggen styremedlem	 Christopher Raanaas styremedlem	
KLP Eiendomsinvest AS		Side 3	



## KLP Eiendomsinvest AS

### Kontantstrømpstilling

	1.000kr.	1.000kr.
	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
+ Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	130 056	120 965
- Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-6 581	-13 487
- Utbetalinger til ansatte, pensjoner, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	0	0
+ Innbetalinger av renter	349	114
- Utbetaling av renter	-9	0
- Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	0	0
<b>A= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>123 815</b>	<b>107 592</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	190	77
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ 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	0	0
<b>B= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>190</b>	<b>77</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av lån	0	0
+ Innbetalinger av egenkapital	0	0
+ Innbetalinger av konsemdrag og mellomværende	0	0
- Utbetalt utbytte	0	0
- Utbetalinger av konsemdrag og mellomværende	-118 826	-89 550
<b>C= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-118 826</b>	<b>-89 550</b>
<b>A+B+C Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>5 179</b>	<b>18 118</b>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	14 662	-3 457
<b>= KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12</b>	<b>19 840</b>	<b>14 662</b>
<b>1) AVSTEMMING:</b>		
Resultat før skattekostnad	106 787	90 975
- Periodens betalte skatt	0	0
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	15 851	15 851
+/- Endring i kundefordringer	-171	4 833
+/- Endring i leverandørgjeld	-548	530
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordringer	0	0
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som investerings - eller finansieringsaktiviteter	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensninger	1 896	-4 598
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>123 815</b>	<b>107 592</b>



## KLP Eiendomsinvest AS

Noter 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Alle beløp er i norske kroner.

#### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

**Omløpsmidler** vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Anleggsmidler** vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse.

#### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

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

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter den direkte metoden. Kontanter og kontantekvivalanter omfatter bankinnskudd.

#### Konsernregnskap

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er Kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



**KLP Eiendomsinvest AS**

**Noter 2023**

**Note 1 Anleggsmidler**

	Bygninger	Andre driftsmidler	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	808 960 433	192 550	362 046 131	9 848 988	1 181 048 102
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	-189 905	-189 905
Anskaffelseskost pr 31.12	808 960 433	192 550	362 046 131	9 659 083	1 180 858 197
Akk. avskrivninger pr 31.12	-313 895 054	-192 550	0	0	-314 087 604
Bokført verdi 31.12	495 065 379	0	362 046 131	9 659 083	866 770 593
Årets avskrivninger	-15 851 172	0	0	0	-15 851 172
Sum ned-/avskrivninger	-15 851 172	0	0	0	-15 851 172
Økonomisk levetid	10-50 år	2-10 år	i.a.	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

**Note 2 Langsiktige fordringer**

Andre langsiktige fordringer består av periodisert leierabatt og meglerhonorar, som kostnadsføres lineært fra 2013 til juni 2024 med årlig kr 645 636 og kr 166 850, mot henholdsvis leieinntekter og annen driftskostnad.

**Note 3 Bankinnskudd**

	2023	2022
Konsernkonto	19 840 343	14 661 593
Sum	19 840 343	14 661 593

KLP Eiendomsinvest AS driftskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring / gjeld som selskapet har på KLP Eiendom AS. KLP Eiendomsinvest AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd eller annen kortsiktig gjeld.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.



## KLP Eiendomsinvest AS

Noter 2023

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt EK	Annen EK	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	189 125 054	344 088 000	234 920 423	768 133 477
Årets resultat	0	0	83 293 960	83 293 960
Konsernbidrag avgitt (uten skatt)	0	0	-8 000 000	-8 000 000
Konsernbidrag avgitt (med skatt)	0	0	-95 657 874	-95 657 874
Pr 31.12.2023	189 125 054	344 088 000	214 556 509	747 769 563

Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 189 125 054 fordelt på 189 125 054 aksjer med pålydende kr 1 pr. aksje. Alle aksjer har like rettigheter.

KLP Eiendom Oslo Holding AS eier samtlige aksjer.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig gjeld	2023	2022
Skyldig konsernbidrag morselskap	130 638 300	118 826 118
Sum kortsiktig gjeld	130 638 300	118 826 118

### Note 6 Leieinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Leieinntekter kontor	15 136 160	14 088 207
Leieinntekter festetomter	11 114 546	10 622 236
Leieinntekter hotell	98 204 319	85 999 559
Leieinntekter parkering	3 231 905	3 023 892
Leieinntekter lager	2 173 444	2 030 388
Sum	129 860 374	115 764 282

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	129 860 374	115 764 282
Sum	129 860 374	115 764 282



## KLP Eiendomsinvest AS

Noter 2023

**Note 7 Lønnskostnader, godtgjørelser, lån til ansatte, nærstående mv.**

Det var ingen ansatte i selskapet i 2023, og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjonsordning.

**Ytelser til ledende personer**

Det er ingen ytelser til ledende personer. Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 47 100 (ekskl. mva).

**Transaksjoner med nærstående parter**

Selskapet er belastet forvaltningshonorar kr 3 496 806 fra KLP Eiendom Oslo AS.

**Note 8 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	26 980 426	23 501 746
Endring i utsatt skatt	-3 487 258	-3 487 258
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>23 493 168</b>	<b>20 014 488</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	106 787 128	90 974 945
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	15 851 172	15 851 173
Avgitt konsernbidrag	-122 638 300	-106 826 118
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	26 980 426	23 501 746
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-26 980 426	-23 501 746
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	106 787 128	90 974 945
Beregnet skatt av resultat før skatt	23 493 168	20 014 488
<b>Sum</b>	<b>23 493 168</b>	<b>20 014 488</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

**Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir opphav til utsatt skatt / utsatt skattefordel:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	52 607 515	68 458 687	15 851 172
<b>Sum</b>	<b>52 607 515</b>	<b>68 458 687</b>	<b>15 851 172</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>52 607 515</b>	<b>68 458 687</b>	<b>15 851 172</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-11 573 653</b>	<b>-15 060 911</b>	<b>-3 487 258</b>

Side 7