



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 28.02.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	127 249	336 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>127 249</b>	<b>336 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 249</b>	<b>-336 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 568	15 732
Annen finansinntekt	8	43 500 638	34 356 632
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 513 206</b>	<b>34 372 364</b>
Annen finanskostnad	10		33 033 559
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>33 033 559</b>
<b>Netto finans</b>		<b>43 513 206</b>	<b>1 338 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 385 957</b>	<b>1 002 056</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 967 822	3 617 070
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		26 921 282	
Utbytte		49 096 925	79 550 328
Konsernbidrag		19 979 231	11 454 053
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-58 579 303	-93 619 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>



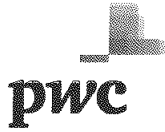
## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 10	1 043 380 322	1 083 909 437
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 043 380 322</b>	<b>1 083 909 437</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 043 380 322</b>	<b>1 083 909 437</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	75 158 125	95 206 373
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 158 125</b>	<b>95 206 373</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	1 005 104	18 638 177
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 005 104</b>	<b>18 638 177</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 163 229</b>	<b>113 844 550</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 119 543 551</b>	<b>1 197 753 987</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6, 7	30 030	30 030



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen innskutt egenkapital	7	1 044 453 117	1 027 558 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 044 483 147</b>	<b>1 027 588 303</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		75 474 147
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>75 474 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 044 483 147</b>	<b>1 103 062 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 426	70 086
Betalbar skatt	5		
Utbytte		49 096 925	79 550 328
Annen kortsiktig gjeld	9	25 947 053	15 071 123
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 060 404</b>	<b>94 691 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 060 404</b>	<b>94 691 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 119 543 551</b>	<b>1 197 753 987</b>



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 2018, 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 2018, 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.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *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

PricewaterhouseCoopers AS, 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 regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - PKH Eiendomsinvest AS

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.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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, 19. mars 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Magne Sem  
Statsautorisert revisor

(2)



## Resultatregnskap

PKH EIENDOMSINVEST AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	2	127 249	336 749
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>127 249</b>	<b>336 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 249</b>	<b>-336 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 568	15 732
Annen finansinntekt	8	43 500 638	34 356 632
Annen finanskostnad	10	0	33 033 559
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>43 513 206</b>	<b>1 338 805</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		43 385 957	1 002 056
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 967 822	3 617 070
<b>Ordinært resultat</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>
<b>Overføringer</b>			
Til tilleggsutbytte		26 921 282	0
Avsatt til utbytte		49 096 925	79 550 328
Avsatt konsernbidrag		19 979 231	11 454 053
Avsatt til annen egenkapital		-58 579 303	-93 619 395
<b>Sum overføringer</b>		<b>37 418 135</b>	<b>-2 615 014</b>



**Balanse**

PKH EIENDOMSINVEST AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 10	1 043 380 322	1 083 909 437
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 043 380 322</b>	<b>1 083 909 437</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 043 380 322</b>	<b>1 083 909 437</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	75 158 125	95 206 373
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 158 125</b>	<b>95 206 373</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 005 104	18 638 177
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 163 229</b>	<b>113 844 550</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 119 543 551</b>	<b>1 197 753 987</b>



## Balanse

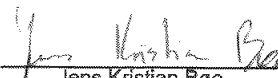
### PKH EIENDOMSINVEST AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 030	30 030
Annen innskutt egenkapital	7	1 044 453 117	1 027 558 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 044 483 147</b>	<b>1 027 588 303</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	0	75 474 147
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>75 474 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 044 483 147</b>	<b>1 103 062 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 426	70 086
Utbytte		49 096 925	79 550 328
Annen kortsiktig gjeld	9	25 947 053	15 071 123
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 060 404</b>	<b>94 691 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 060 404</b>	<b>94 691 537</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 119 543 551</b>	<b>1 197 753 987</b>

Oslo, 28.02.2019

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 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 2018.

Det er kostnadsført kr 25 000,- i revisjonshonorar i 2018.

## Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Anolitveien 1-3 AS	Oslo	90,1%	110 617 666	109 390 045	5 810 401
Glynitveien 13 AS	Oslo	90,1%	140 157 331	93 724 203	6 866 472
Karvesvingen 2 AS	Oslo	90,1%	409 944 843	355 282 606	15 041 602
Karvesvingen 3 AS	Oslo	90,1%	382 660 482	315 853 420	14 151 503
<b>Sum</b>			<b>1 043 380 322</b>	<b>874 250 274</b>	<b>41 869 978</b>

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](http://www.pkh.no)



## Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 967 822	3 617 070
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 967 822</b>	<b>3 617 070</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	43 385 957	1 002 056
Permanente forskjeller	-18 724 466	13 054 691
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 285 562	1 014 376
Avgitt konsernbidrag	-25 947 053	-15 071 123
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-26 254	-77 044
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 967 822	-3 617 070
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 994 076	3 694 114
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 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%
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>

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

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Totalt
Egenkapital 01.01.2017	30 030	1 027 558 273	169 093 542	1 196 681 845
Kapitalforhøyelse				0
Kostnader ifm kap.forhøy.				0
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
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>30 030</b>	<b>1 027 558 273</b>	<b>75 474 147</b>	<b>1 103 062 450</b>
Tilleggsutbytte		-26 921 282		-26 921 282
Korreksjon fra tidligere år <sup>1</sup>		75 474 147	-75 474 147	0
Årets resultat			37 418 135	37 418 135
Avsatt konsernbidrag			-19 979 231	-19 979 231
Avsatt utbytte		-31 658 021	-17 438 904	-49 096 925
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>30 030</b>	<b>1 044 453 117</b>	<b>0</b>	<b>1 044 483 147</b>

<sup>1</sup> 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 Anolitveien 1-3 AS, Glynitveien 13 AS, Karvesvingen 3 AS og Karvesvingen 2 AS.

Anolitveien 1-3 AS	6 661 845
Glynitveien 13 AS	8 262 226
Karvesvingen 3 AS	15 693 448
Karvesvingen 2 AS	13 552 483
<b>Annen finansinntekt</b>	<b>44 170 002</b>



## Note 9 Fordringer og gjeld til nærstående parter

<b>Kortsiktige fordringer:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Glynitveien 13 AS	10 898 168	16 358 000
Anolitveien 1-3 AS	10 124 114	11 811 467
Karvesvingen 3 AS	29 577 207	34 238 000
Karvesvingen 2 AS	25 227 999	31 535 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>75 827 489</b>	<b>93 942 467</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>		
Konsernbidrag mor	25 947 053	-15 071 123
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 947 053</b>	<b>-15 071 123</b>

## 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.