



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 711 866
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP RANHEIMSVEIEN 10 AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Rune Aunehaugen
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, 24.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		43 826 861	46 500 001
Annen driftsinntekt		131 204	
Sum inntekter		43 958 065	46 500 001
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	10 005 130	10 357 096
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 668	
Gårdeierkostnader		2 458 508	2 081 673
Vedlikehold		3 606 319	864 147
Sum kostnader		16 074 626	13 302 916
Driftsresultat		27 883 439	33 197 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		67 245	48 318
Sum finansinntekter		67 245	48 318
Annen finanskostnad			
Netto finans		67 245	48 318
Ordinært resultat før skattekostnad		27 950 684	33 245 403
Skattekostnad på resultat	6	6 149 150	7 313 989
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 801 534	25 931 414
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		21 801 534	25 931 414
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 801 534	25 931 414
Totalresultat		21 801 534	25 931 414
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3		
Avgitt konsernbidrag	3	23 953 424	34 009 948
Udekket tap	3, 3		
Overført fra/til annen egenkapital	3	-2 151 890	-8 078 534
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		21 801 534	25 931 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	15 130 324	14 523 380
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		15 130 324	14 523 380
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	196 747 393	202 666 296
Tomter	1	7 845 954	7 845 954
Andre driftsmidler	1	18 664	23 332
Anlegg under utførelse	1	8 949 594	1 698 630
Sum varige driftsmidler		213 561 606	212 234 212
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		228 691 930	226 757 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		1 633 089	126 054
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		1 633 089	126 054
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	13 405 471	6 252 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 405 471	6 252 388
Sum omløpsmidler		15 038 561	6 378 442
SUM EIENDELER		243 730 491	233 136 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	55 716 998	55 716 998
Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	127 564 328	129 716 219
Sum innskutt egenkapital		183 281 326	185 433 217
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital		183 281 326	185 433 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	4 876 718	24 004
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	3 788 437	166 953
Annen kortsiktig gjeld		21 074 492	3 909 363
Avgitt konsernbidrag	5	30 709 518	43 602 498
Sum kortsiktig gjeld		60 449 165	47 702 818
Sum gjeld		60 449 165	47 702 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 730 491	233 136 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515725

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 711 866
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP RANHEIMSVEIEN 10 AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Rune Aunehaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 913 711 866
KLP RANHEIMSVEIEN 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		43 826 861	46 500 001
Annen driftsinntekt		131 204	
Sum inntekter		43 958 065	46 500 001
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	10 005 130	10 357 096
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 668	
Gårdeierkostnader		2 458 508	2 081 673
Vedlikehold		3 606 319	864 147
Sum kostnader		16 074 626	13 302 916
Driftsresultat		27 883 439	33 197 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		67 245	48 318
Sum finansinntekter		67 245	48 318
Annen finanskostnad			
Netto finans		67 245	48 318
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	27 950 684	33 245 403
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 149 150	7 313 989
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		21 801 534	25 931 414
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 801 534	25 931 414
Totalresultat		21 801 534	25 931 414
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3		



Avgitt konsernbidrag	3	23 953 424	34 009 948
Udekket tap	3, 3		
Overført fra/til annen egenkapital	3	-2 151 890	-8 078 534
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		21 801 534	25 931 414



Organisasjonsnr: 913 711 866
KLP RANHEIMSVEIEN 10 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	15 130 324	14 523 380
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		15 130 324	14 523 380
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	196 747 393	202 666 296
Tomter	1	7 845 954	7 845 954
Andre driftsmidler	1	18 664	23 332
Anlegg under utførelse	1	8 949 594	1 698 630
Sum varige driftsmidler		213 561 606	212 234 212
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		228 691 930	226 757 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		1 633 089	126 054
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		1 633 089	126 054
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	13 405 471	6 252 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 405 471	6 252 388
Sum omløpsmidler		15 038 561	6 378 442
SUM EIENDELER		243 730 491	233 136 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	55 716 998	55 716 998



Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	127 564 328	129 716 219
Sum innskutt egenkapital		183 281 326	185 433 217
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital		183 281 326	185 433 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	4 876 718	24 004
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	3 788 437	166 953
Annen kortsiktig gjeld		21 074 492	3 909 363
Avgitt konsernbidrag	5	30 709 518	43 602 498
Sum kortsiktig gjeld		60 449 165	47 702 818
Sum gjeld		60 449 165	47 702 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 730 491	233 136 035



Organisasjonsnr: 913 711 866
KLP RANHEIMSVEIEN 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i KLP Ranheimsveien 10 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KLP Ranheimsveien 10 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 25. januar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning KLP Ranheimsveien 10 AS

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID	2023-01-25 09:48

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.



Noter til årsregnskapet 2022

KLP Ranheimsveien 10 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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.

Konsernregnskap

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

**Noter til årsregnskapet 2022**

KLP Ranheimsveien 10 AS

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendommer	Andre driftsmidler	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	366 261 440	23 332	7 845 954	1 698 630	375 829 356
Tilgang	4 086 228	0	0	7 250 964	11 337 192
Anskaffelseskost pr 31.12	370 347 668	23 332	7 845 954	8 949 594	387 166 548
Akk. avskrivninger pr 31.12	173 600 274	4 668	0	0	173 604 942
Bokført verdi 31.12	196 747 393	18 664	7 845 954	8 949 594	213 561 606
Årets avskrivninger	10 005 130	4 668	0	0	10 009 798
Sum ned-/avskrivninger	10 005 130	4 668	0	0	10 009 798
Økonomisk levetid	3-50 år	10-20 år	i.a.	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

Note 2 Bankinnskudd

	2022	2021
Konsernkonto	13 405 471	6 252 388
Sum	13 405 471	6 252 388

KLP Ranheimsveien 10 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 som selskapet har på KLP Eiendom AS. KLP Ranheimsveien 10 AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	55 716 998	129 716 219	185 433 217
Årets resultat		21 801 534	21 801 534
Konsernbidrag avgitt		-23 953 424	-23 953 424
Pr 31.12.2022	55 716 998	127 564 328	183 281 326



Noter til årsregnskapet 2022

KLP Ranheimsveien 10 AS

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i KLP Ranheimsveien 10 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	27 858 499	2,0	55 716 998
Sum	27 858 499		55 716 998

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KLP Eiendom Trondheim Holding AS	27 858 499	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	27 858 499	100,00	100,00

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2022	2021
Kortsiktig gjeld		
Mellomværende konsern	3 788 437	166 953
Avgitt konsemdrag	30 709 518	43 602 498
Leverandørgjeld konsern	116 339	0
Sum kortsiktig gjeld	34 614 294	43 769 451

**Noter til årsregnskapet 2022**

KLP Ranheimsveien 10 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 756 094	9 592 550
Endring i utsatt skattefordel	-606 944	-2 278 561
Skattekostnad ordinært resultat	6 149 150	7 313 989
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	27 950 684	33 245 403
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 758 834	10 357 095
Avgitt konsemsbidrag	-30 709 518	-43 602 498
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 756 094	9 592 550
Betalbar skatt på avgitt konsemsbidrag	-6 756 094	-9 592 550
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	27 950 684	33 245 403
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 149 150	7 313 989
Sum	6 149 150	7 313 989
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-68 774 198	-66 015 363	2 758 834
Sum	-68 774 198	-66 015 363	2 758 834
Grunnlag for utsatt skattefordel	-68 774 198	-66 015 363	2 758 834
Utsatt skattefordel (22 %)	-15 130 324	-14 523 380	606 944



Noter til årsregnskapet 2022

KLP Ranheimsveien 10 AS

Note 7 Lønnskostnader

KLP Ranheimsveien 10 AS har ingen ansatte og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022. Det foreligger heller ingen slike forpliktelser.