



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 762 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP RANHEIMSVEIEN 9 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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		29 714 729	28 729 998
Sum inntekter		29 714 729	28 729 998
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	7 931 775	7 875 324
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 203 811	2 052 991
Vedlikehold		475 247	615 135
Sum kostnader		10 610 833	10 543 450
Driftsresultat		19 103 897	18 186 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		45 566	33 645
Sum finansinntekter		45 566	33 645
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 404 014	4 330 350
Annen finanskostnad			798
Sum finanskostnader		8 404 014	4 331 148
Netto finans		-8 358 448	-4 297 503
Ordinært resultat før skattekostnad		10 745 449	13 889 045
Skattekostnad på resultat	6	2 363 999	3 055 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 381 450	10 833 455
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		8 381 450	10 833 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 381 450	10 833 455
Totalresultat		8 381 450	10 833 455



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	14 184 280	16 589 737
Udekket tap	3, 3		
Overført til/fra annen egenkapital	3	-5 802 830	-5 756 282
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		8 381 450	10 833 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 733 940	1 097 245
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		2 733 940	1 097 245
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	265 633 568	273 141 153
Tomter	1	17 465 489	17 465 489
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		283 099 057	290 606 642
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		285 832 997	291 703 887
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		47 970	164 466
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		47 970	164 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	711 484	848 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 484	848 454
Sum omløpsmidler		759 454	1 012 920
SUM EIENDELER		286 592 450	292 716 807



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	2 498 190	8 301 020
Sum innskutt egenkapital		2 598 190	8 401 020
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital		2 598 190	8 401 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	174 691	49 412
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	265 634 596	272 997 480
Avgitt konsernbidrag	5	18 184 974	11 268 894
Sum kortsiktig gjeld		283 994 260	284 315 787
Sum gjeld		283 994 260	284 315 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 592 450	292 716 807



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525762

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 762 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP RANHEIMSVEIEN 9 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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 980 762 904
KLP RANHEIMSVVEIEN 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		29 714 729	28 729 998
Sum inntekter		29 714 729	28 729 998
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	7 931 775	7 875 324
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 203 811	2 052 991
Vedlikehold		475 247	615 135
Sum kostnader		10 610 833	10 543 450
Driftsresultat		19 103 897	18 186 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		45 566	33 645
Sum finansinntekter		45 566	33 645
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 404 014	4 330 350
Annen finanskostnad			798
Sum finanskostnader		8 404 014	4 331 148
Netto finans		-8 358 448	-4 297 503
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		10 745 449	13 889 045
Skattekostnad på resultat	6	2 363 999	3 055 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 381 450	10 833 455
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		8 381 450	10 833 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 381 450	10 833 455
Totalresultat		8 381 450	10 833 455
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	14 184 280	16 589 737
Udekket tap	3, 3		
Overført til/fra annen egenkapital	3	-5 802 830	-5 756 282
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		8 381 450	10 833 455



Organisasjonsnr: 980 762 904
KLP RANHEIMSVEIEN 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 733 940	1 097 245
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		2 733 940	1 097 245
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	265 633 568	273 141 153
Tomter	1	17 465 489	17 465 489
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		283 099 057	290 606 642
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		285 832 997	291 703 887
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		47 970	164 466
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		47 970	164 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	711 484	848 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 484	848 454
Sum omløpsmidler		759 454	1 012 920
SUM EIENDELER		286 592 450	292 716 807
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000



Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	2 498 190	8 301 020
Sum innskutt egenkapital		2 598 190	8 401 020
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital		2 598 190	8 401 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	174 691	49 412
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	265 634 596	272 997 480
Avgitt konsernbidrag	5	18 184 974	11 268 894
Sum kortsiktig gjeld		283 994 260	284 315 787
Sum gjeld		283 994 260	284 315 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 592 450	292 716 807



Organisasjonsnr: 980 762 904
KLP RANHEIMSVEIEN 9 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 9 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KLP Ranheimsveien 9 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 9 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 9 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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 9 AS

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendommer	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	288 858 853	17 465 489	306 324 342
Tilgang	424 190	0	424 190
Anskaffelseskost pr 31.12	289 283 043	17 465 489	306 748 532
Akk. avskrivninger pr 31.12	23 649 475	0	23 649 475
Bokført verdi 31.12	265 633 568	17 465 489	283 099 057
Årets avskrivninger	7 931 775	0	7 931 775
Sum ned-/avskrivninger	7 931 775	0	7 931 775
Økonomisk levetid	3-50 år	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	

Note 2 Bankinnskudd

	2022	2021
Konsernkonto	711 484	848 454
Sum	711 484	848 454

KLP Ranheimsveien 9 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 9 AS disponerer imidlertid inntående 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	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	8 301 020	0	8 401 020
Årets resultat			8 381 450	8 381 450
Overført til annen EK		-5 802 830	5 802 830	0
Konsernbidrag avgitt			-14 184 280	-14 184 280
Pr 31.12.2022	100 000	2 498 190	0	2 598 190



Noter til årsregnskapet 2022

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i KLP Ranheimsveien 9 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KLP Eiendom Trondheim Holding AS	1 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	1 000	100,00	100,00

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

Kortsiktig gjeld	2022	2021
Mellomværende konsern	265 634 596	0
Avgitt konsernbidrag	18 184 974	11 268 894
Leverandørgjeld konsern	90 486	0
Sum kortsiktig gjeld	283 910 056	11 268 894

**Noter til årsregnskapet 2022**

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 000 694	4 679 157
Endring i utsatt skattefordel	-1 636 695	-1 623 567
Skattekostnad ordinært resultat	2 363 999	3 055 590

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 745 449	13 889 045
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	7 439 524	7 379 849
Avgitt konsernbidrag	-18 184 974	-21 268 894
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 000 694	4 679 157
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 000 694	-4 679 157
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	10 745 449	13 889 045
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 363 999	3 055 590
Sum	2 363 999	3 055 590
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	-10 956 788	-3 149 711	7 807 076
Gevinst – og tapskonto	-1 470 212	-1 837 764	-367 552
Sum	-12 427 000	-4 987 475	7 439 524
Grunnlag for utsatt skattefordel	-12 427 000	-4 987 475	7 439 524
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 733 940	-1 097 245	1 636 695



Noter til årsregnskapet 2022

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 7 Lønnskostnader

KLP Ranheimsveien 9 AS har ingen ansatte og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022. Det foreligger heller ingen slike forpliktelser.