



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 643 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP EIENDOM OSLO AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 25.01.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	178 995 000	170 701 000
Sum inntekter		178 995 000	170 701 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 11	117 366 000	120 713 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	451 000	307 000
Annen driftskostnad	4, 5, 16	48 508 000	52 004 000
Sum kostnader		166 325 000	173 025 000
Driftsresultat		12 671 000	-2 324 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	719 000	946 000
Annen renteinntekt		157 000	214 000
Agiogevinst	14		
Annen finansinntekt		8 000	30 000
Sum finansinntekter		884 000	1 190 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7		75 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12		
Annen rentekostnad		6 000	15 000
Annen finanskostnad		16 000	27 000
Sum finanskostnader		22 000	117 000
Netto finans		862 000	1 074 000
Ordinært resultat før skattekostnad		13 533 000	-1 250 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	934 000	2 434 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 599 000	-3 684 000
Årsresultat		12 599 000	-3 684 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 599 000	-3 684 000
Totalresultat		12 599 000	-3 684 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	7 160 000	6 442 000
Overført fra annen egenkapital	10	5 440 000	-10 125 000
Sum overføringer og disponeringer		12 599 000	-3 684 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	21 144 000	17 238 000
Sum immaterielle eiendeler		21 144 000	17 238 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
Anlegg under utførelse	6	22 918 000	4 443 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	2 064 000	348 000
Sum varige driftsmidler		24 982 000	4 791 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	9 507 000	9 507 000
Lån til foretak i samme konsern	12		
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Sum finansielle anleggsmidler		9 507 000	9 507 000
Sum anleggsmidler		55 632 000	31 536 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	2 151 000	7 548 000
Fordringer på selskap i samme konsern	12	49 701 000	47 982 000
Urealisert gevinst valuta	14		
Andre kortsiktige fordringer		1 349 000	747 000
Sum fordringer		53 201 000	56 276 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	9 000	9 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	15		
Sum investeringer		9 000	9 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14, 17	49 842 000	42 058 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 842 000	42 058 000
Sum omløpsmidler		103 053 000	98 344 000
SUM EIENDELER		158 685 000	129 879 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 100 000	1 100 000
Overkurs	10	1 625 000	1 625 000
Annen innskutt egenkapital	10	1 049 000	2 996 000
Sum innskutt egenkapital		3 774 000	5 721 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10		2 045 000
Sum opptjent egenkapital			2 045 000

Sum egenkapital

3 774 000 **7 766 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	11	93 895 000	76 516 000
Utsatt skatt	13		
Sum avsetninger for forpliktelser		93 895 000	76 516 000

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		93 895 000	76 516 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	12	2 577 000	1 027 000
Skyldig offentlige avgifter		8 723 000	7 825 000
Konsernbidrag	12	21 999 000	17 259 000
Gjeld til selskap i samme konsern	12	18 383 000	9 141 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld		9 333 000	10 346 000
Sum kortsiktig gjeld		61 016 000	45 597 000
Sum gjeld		154 911 000	122 113 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 685 000	129 879 000



KLP Eiendom Oslo AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art

KLP Eiendom Oslo AS er et eiendomsselskap som forvalter eiendommer og utfører tjenester for de andre selskapene i konsernet KLP Eiendom. Hovedkontoret til KLP Eiendom Oslo AS er lokalisert i Oslo.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet fordi morselskapet, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap, sitt konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo AS med datterselskap.

Resultater

Selskapets driftsinntekter i 2020 utgjorde totalt TNOK 178.995, mot TNOK 170.701 i 2019. Etter fradrag for driftskostnader på TNOK -166.325 i 2020, mot TNOK -173.025 i 2019, hadde selskapet et positivt driftsresultat i 2020 på TNOK 12.671, mot et negativt driftsresultat i 2019 på TNOK 2.324. Netto finansposter utgjorde TNOK 862 i 2020, mot TNOK 1.074 i 2019. Netto renteinntekter på konsernmellomværende utgjorde TNOK 719 i 2020, mot TNOK 946 i 2019.

Resultat før skattekostnad i 2020 ble TNOK 13.533, og etter skattekostnad på TNOK 934 ble årets resultat TNOK 12.599. Til sammenligning var resultat etter skatt i 2019 TNOK -3.684, etter en skattekostnad på TNOK 2.434.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over utvikling, resultat og stilling ved årsskiftet. Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Disponering av årets resultat

Selskapets årsresultat på TNOK **12.599**, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt (+) / mottatt (-) konsernbidrag	TNOK	7.160
Overført fra annen egenkapital	TNOK	5.440
Sum disponering av årets resultat	TNOK	12.599

Styre

Selskapet hadde følgende styresammensetning:

Gunnar Gjørtz, styrets leder
Ellen Langeeggen, styremedlem
Christopher Raanaas, styremedlem

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det anses ikke nødvendig å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

Ansatte, helse, miljø, sikkerhet

Selskapet har pr 31.12.2020 105 ansatte. Sykefraværet i 2020 var på totalt 3,75 %, hvorav 1,17 % var korttidsfravær og 2,58 % var langtidsfravær. Antall sykedager i 2020 utgjorde 1.399 dager. Det er gjennomført arbeidsmiljøundersøkelser. Undersøkelsene viser et tilfredsstillende leder- og medarbeiderengasjement i selskapet og det fremkom ingen spesielle arbeidsmiljøproblemer. I løpet av året er det gjennomført en medarbeiderundersøkelse som viser tilfredsstillende resultater. Det har ikke vært skader eller ulykker blant ansatte i 2020.

Sensitivitet: Begrenset



Likestilling

Andelen av kvinnelige ansatte i KLP Eiendom Oslo AS er 31,4 %. Styret i selskapet består av 2 menn og 1 kvinne. Det er ikke identifisert kjønns spesifikke forskjeller når det gjelder de ansattes lønnsforhold. De lønsmessige forskjeller i selskapet skyldes kriteriene som benyttes ved lønnsvurdering: verdiskapning (måloppnåelse/resultater), anvendelighet for selskapet og markedsverdi.

KLP konsernet har utarbeidet retningslinjer for likestilling og mangfold, der både mål, virkemidler og aktiviteter tar hensyn til de diskrimineringsgrunnlag lovverket beskriver. KLP Eiendom Oslo AS sin virksomhet er en del av dette, og ansatte fra KLP Eiendom Oslo AS har bidratt aktivt i utformingen av retningslinjene.

Påvirkning av det ytre miljø

Etter det styret kjenner til, forurenser ikke selskapets virksomhet det ytre miljø. KLP Eiendom ble i desember 2009 miljøsertifisert i hht ISO 14001 for eiendomsvirksomheten i Oslo. Konsernet har utarbeidet en langsiktig handlingsplan for å redusere avfall, samt energi- og vannforbruket i egenforvaltede eiendommer. For ytterligere forhold henvises det til KLP's samfunnsansvarsrapport.

Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er per 31.12.20 TNOK 3.774, mot fjorårets TNOK 7.766. KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Kredittrisikoen og likviditetsrisikoen vurderes også å være lav. Ved utgangen av året har selskapet ingen langsiktig gjeld til selskap i konsernet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var TNOK 28.078. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK -20.558, mens tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK 264. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12.20 på TNOK 49.842, og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikrings selskap, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

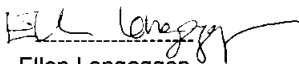
Hendelser etter årsskiftet

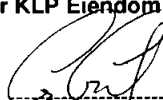
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

Fremtidig utvikling

Utviklingen i KLP Eiendom Oslo AS avhenger av utviklingen i konsernets eiendomsselskaper. Selskapene har svært mange interessante eiendommer og prosjekter i utvikling som vil gi god verdiskapning i kommende år. Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, den 25. januar 2021
Styret for KLP Eiendom Oslo AS


Ellen Langeggen
styremedlem


Gunnar Gjørtz
styrets leder


Christopher Raanaas
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset




Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	178 995	170 701
Sum driftsinntekter		<u>178 995</u>	<u>170 701</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 11	117 366	120 713
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	451	307
Annen driftskostnad	4, 5, 16	48 508	52 004
Sum driftskostnader		<u>166 325</u>	<u>173 025</u>
Driftsresultat		<u>12 671</u>	<u>-2 324</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	719	946
Annen renteinntekt		157	214
Annen finansinntekt		8	30
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7	0	75
Annen rentekostnad		6	15
Annen finanskostnad		16	27
Resultat av finansposter		<u>862</u>	<u>1 074</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		13 533	-1 250
Skattekostnad på ordinært resultat	13	934	2 434
Ordinært resultat		<u>12 599</u>	<u>-3 684</u>
Årsresultat		<u>12 599</u>	<u>-3 684</u>
Overføringer			
Netto avsatt(+)/mottatt(-) konsernbidrag	10	7 160	6 442
Overført fra annen egenkapital	10	5 440	-10 125
Sum overføringer		<u>12 599</u>	<u>-3 684</u>



Balanse				
KLP Eiendom Oslo AS				
Alle tall i hele 1.000 kroner				
Eiendeler	Note	2020	2019	
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
Utsatt skattefordel	13	21 144	17 238	
Sum immaterielle eiendeler		<u>21 144</u>	<u>17 238</u>	
Varige driftsmidler				
Anlegg under utførelse	6	22 918	4 443	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	2 064	348	
Sum varige driftsmidler		<u>24 982</u>	<u>4 791</u>	
Finansielle driftsmidler				
Investeringer i datterselskap	7	9 507	9 507	
Sum finansielle anleggsmidler		<u>9 507</u>	<u>9 507</u>	
Sum anleggsmidler		<u>55 632</u>	<u>31 536</u>	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer	12	2 151	7 548	
Fordringer på selskap i samme konsern	12	49 701	47 982	
Andre kortsiktige fordringer		1 349	747	
Sum fordringer		<u>53 201</u>	<u>56 276</u>	
Investeringer				
Markedsbaserte aksjer	8	9	9	
Sum investeringer		<u>9</u>	<u>9</u>	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14, 17	49 842	42 058	
Sum omløpsmidler		<u>103 053</u>	<u>98 344</u>	
Sum eiendeler		<u>158 685</u>	<u>129 879</u>	



Balanse			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1000 kroner			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 100	1 100
Overkurs	10	1 625	1 625
Innskutt annen egenkapital	10	1 049	2 996
Sum innskutt egenkapital		<u>3 774</u>	<u>5 721</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	0	2 045
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>2 045</u>
Sum egenkapital		<u>3 774</u>	<u>7 766</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	11	93 895	76 516
Sum avsetning for forpliktelser		<u>93 895</u>	<u>76 516</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	2 577	1 027
Skyldig offentlige avgifter		8 723	7 825
Konsernbidrag	12	21 999	17 259
Gjeld til selskap i samme konsern	12	18 383	9 141
Annen kortsiktig gjeld		9 333	10 346
Sum kortsiktig gjeld		<u>61 016</u>	<u>45 597</u>
Sum gjeld		<u>154 911</u>	<u>122 113</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>158 685</u>	<u>129 879</u>
Oslo, 25.01.2021			
Styret i KLP Eiendom Oslo AS			
 Ellen Langgøgen styremedlem	 Christopher Raanaas styremedlem	 Gunnar Gjørtz styreleder	
KLP Eiendom Oslo AS			Side 3



KLP EIENDOM OSLO AS

Kontantstrømoppstilling 2020

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:

	1.000kr. 2020	1.000kr. 2019
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	184 318	176 118
Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-47 560	-52 952
Utbetalinger til ansatte, pensjoner, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-110 432	-109 446
Innbetalinger av renter	876	1 160
Utbetaling av renter	-22	-42
Netto endring utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	898	645
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	28 078	15 483

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:

Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	74	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-20 640	-4 380
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	8	30
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-20 558	-4 350

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:

Innbetalinger avdrag lån / mellomværende fra konsernselskap	9 242	-2 732
Utbetalinger avdrag lån / mellomværende til konsernselskap	8 281	9 054
Innbetalinger egenkapital	0	0
Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-17 259	-11 532
Innbetalinger fra ANS	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	264	-5 210

Netto endring i kantarer og kontantekvivalenter	7 784	5 923
Beholdning av kantarer og kontantekvivalenter pr. 01.01	42 058	36 135

KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	49 842	42 058
------------------------------------	---------------	---------------

AVSTEMMING:

Resultat før skattekostnad	13 533	-1 250
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	-74	0
Ordinære avskrivninger	451	307
Endring i kundelordringer	5 397	5 417
Endring i leverandørgjeld	1 550	-833
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordringer	7 947	9 061
Effekt av valutakursendringer	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-8	45
Endring i andre tidsavgrensninger	-717	2 736
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	28 078	15 483

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo AS Noter til regnskapet 2020

Noter 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsperioden er 01.01.2020- 31.12.2020. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Se note 2 for nærmere spesifisering av inntektene.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i AS datterselskaper er vurdert etter kostmetoden, mens ANS datterselskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Mottatt konsernbidrag opptjent i eierperioden inntektsføres under finansinntekter som inntekt fra investering i datterselskap.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnad knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag regnskapsføres i det selskapet inntekten er opptjent.

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 ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende eller skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Pensjoner

Ved beregning av selskapets pensjonsforpliktelse er det benyttet norsk pensjonsstandard for pensjoner (NRS 6) som tillater anvendelse av IAS 19 Ytelser til ansatte. Selskapets pensjonsforpliktelser er forsikringsmessig delvis dekket gjennom offentlig tjenestepensjon i KLP ved medlemskap i Fellesordningen for kommuner og bedrifter ("Fellesordningen"). Pensjonsansvar utover Fellesordningen dekkes over driften. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning for sine ansatte.

Regnskapsmessig forpliktelse for ytelsesordningene er nåverdien av forpliktelsen på balansedagen, med fradrag for virkelig verdi av pensjonsmidlene. Bruttoforpliktelsen er beregnet av aktuar som anvender lineær metoden ved beregningen. Bruttoforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av rentene på norske høykvalitets obligasjoner. Gevinster og tap som oppstår ved rekalkulering av forpliktelsen som følge av erfaringsavvik og endringer i aktuarmessige forutsetninger føres direkte mot egenkapitalen i perioden de oppstår.

Ved regnskapsføring av pensjonskostnaden i resultatregnskapet er det innført en tre-deling av kostnadene. Pensjonskostnaden er delt inn i pensjonskostnad, et netto renteelement og et estimatavvik (aktuarielle gevinster og tap). I resultatregnskapet har man en valgadgang til å klassifisere netto renteelementet enten som en driftsrelatert kostnad eller som en finanskostnad. Det valget som selskapet gjør må følges konsekvent for senere perioder. Selskapet har presentert pensjonskostnaden under regnskapslinjen "Lønn og personalkostnader". Estimatavikket er ført direkte mot egenkapitalen.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Kontantstrøm

Den direkte modellen er benyttet til kontantstrømanalysen. Ved bruk av den direkte modellen rapporteres kontantstrømmer for operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter brutto. Bankinnskudd består av særskilt bankkonto for skatetrekkmidler og drittskonto.

Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Oslo AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse, gjensidig forsikringselskap, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO.



KLP Eiendom Oslo AS Noter til regnskapet 2020

Note 2 Driftsinntekter

(alle tall i hele 1000 kroner)

Annen driftsinntekt	2020	2019
Annen driftsinntekt gjelder salg av diverse administrasjons- og vaktmestertjenester til selskaper i konsernet, herunder forvaltning og forretningsførsel	178 921	170 701
Gevinst ved salg driftsmidler	74	0
Sum annen driftsinntekt	178 995	170 701

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, løn til ansatte mm

(alle tall i hele 1000 kroner)

Lønnskostnad	2020	2019
Lønn	83 007	81 338
Folketrygdavgift	14 662	14 381
Pensjonskostnader (se note 11)	14 472	17 086
Pensjonsinnskudd KLP	368	332
Andre ytelser	4 858	7 576
Sum lønnskostnad	117 366	120 713

Antall årsverk	104,5	103,0
----------------	-------	-------

Note 4 Ytelser til ledende personer m.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Det er ikke utbetalt honorar til styret i KLP Eiendom Oslo AS. Lønn til styrets leder utgjorde kr 3.251.500 og andre godtgjørelser kr 152.000 i 2020.

Styret har ingen øvrige godtgjørelser i form av opsjoner eller lignende.
Selskapet har ingen daglig leder.

Honorar (ekskl. mva) revisor	2020	2019
Godtgjørelse til PricewaterhouseCoopers AS for lovpålagt revisjon	132	160
Rådgivning PricewaterhouseCoopers AS	0	0
Sum revisjonshonorar	132	160

Det er ikke utbetalt øvrige honorarer til revisor eller foretak som revisor har et særskilt samarbeid.

Note 5 Annen driftskostnad

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifisering av andre driftskostnader.	2020	2019
Bilutgifter	275	169
Reiseutgifter	350	988
Kontorkostnader	18 831	17 519
Diverse fremmedtjenester/honorarer	2 849	6 828
Kostnader egne lokaler	8 849	8 456
Markedsføringskostnader	1 966	2 306
Kontingenter, representasjon, gaver	419	632
Forsikringer	62	53
Andre adm.kostnader	14 906	15 053
Andre driftskostnader	48 508	52 004



KLP Eiendom Oslo AS Noter til regnskapet 2020

Note 6 Varige eiendommer

(alle tall i hele 1000 kroner)

	Anlegg under utførelse	Inventar og biler	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	4 443	11 907	16 350
Tilgang	18 475	2 165	20 640
Avgang	0	-1 058	-1 058
Anskaffelseskost per 31.12	22 918	13 014	35 932
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	0	-10 951	-10 951
Bokført verdi per 31.12	22 918	2 064	24 982
Årets avskrivninger	0	-451	-451

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

4-6 år
Lineær

Note 7 Datterselskap m.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Investering i datterselskap:	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020	Inntekt fra datterselskap	Bokført verdi 2020
KLP Eiendomsdrift AS	11 323	9 577	70	0	9 507

Selskapet er et heleid datterselskap med forretningskontor i Oslo. Aksjene ble i 2019 regnskapsmessig nedskrevet med TNOK 75.

Note 8 Investeringer i aksjer og andeler

KLP Eiendom Oslo AS har ingen andre vesentlige investeringer i aksjer og andeler i andre selskap.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjene i selskapet eies 100% av KLP Eiendom AS. Aksjekapitalen per 31.12.2020 utgjør totalt kr 1.100.000 fordelt på 1 aksje, med pålydende kr 1.100.000. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Note 10 Egenkapital

(alle tall i hele 1000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	1 100	1 625	2 996	2 045	7 766
Verdiendring pensjonforpliktelse	0	0	0	-9 432	-9 432
Årets resultat	0	0	0	12 599	12 599
Mottatt konsernbidrag fra morselskap (uten skatteeffekt)	0	0	10 000	0	10 000
Avgitt konsernbidrag til morselskap (med skatteeffekt)	0	0	-11 947	-5 213	-17 160
Egenkapital 31. desember 2020	1 100	1 625	1 049	0	3 774



KLP Eiendom Oslo AS
Noter til regnskapet 2020

Note 11: Pensjonsansvar

(alle tall i hele 1000 kroner)

Hoveddelen av pensjonsansvaret er dekket gjennom KLP's Fellesordning for kommuner og bedrifter ("Fellesordningen"). Selskapet tilbyr også pensjonsordning utover Fellesordningen. Denne forpliktelsen dekkes over driften. Fellesordningen er en ytelsesbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapet har AFP-ordning.

Den regnskapsmessige behandling av pensjonsforpliktelser er nærmere beskrevet i note 1.

	Felles- ordningen	Over drift	2020	Felles- ordningen	Over drift	2019
Pensjonskostnader						
Nåverdi av årets opptjening	13 124	1 398	14 522	13 563	1 473	15 035
Administrasjonsomkostning	327	0	327	331	0	331
Arbeidsgiveravgift - Pensjonskostnad	1 897	197	2 094	1 959	208	2 167
Resultatført planendring	0	0	0	2 323	0	2 323
Resultatført pensjonskostnad inkl. AGA og adm.kostnad	15 348	1 595	16 943	18 175	1 680	19 856
Netto finanskostnad						
Rentekostnad	4 523	589	5 112	4 762	645	5 408
Forventet avkastning	-3 343	0	-3 343	-3 290	0	-3 290
Forvaltningsomkostning	211	0	211	196	0	196
Netto rentekostnad	1 391	589	1 980	1 668	645	2 314
Arbeidsgiveravgift - Netto rentekostnad	196	83	279	235	91	326
Netto rentekostnad inkl. arbeidsgiveravgift	1 587	673	2 259	1 904	736	2 640
Estimatavvik pensjoner						
Aktuarielt tap (gevinst)	5 655	2 612	8 266	-10 031	-863	-10 894
Arbeidsgiveravgift	797	368	1 166	-1 414	-122	-1 536
Aktuarielt tap (gevinst) inkl. arbeidsgiveravgift	6 452	2 980	9 432	-11 446	-984	-12 430
Sum pensjonskostnad, inkl. renter og estimatavvik	23 386	5 248	28 634	8 633	1 433	10 065
Pensjonsforpliktelser						
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	220 172	28 640	248 812	184 315	24 420	208 735
Pensjonsmidler	166 520	0	166 520	141 675	0	141 675
Netto forpliktelse før arb.avgift	53 652	28 640	82 292	42 640	24 420	67 060
Arbeidsgiveravgift	7 565	4 038	11 603	6 012	3 443	9 455
Brutto påløpt forpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	227 737	32 678	260 415	190 327	27 863	218 190
Netto forpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	61 217	32 678	93 895	48 653	27 863	76 516
Avstemming pensjonsforpliktelse						
Balanseført nto forpliktelse/(midler) 31.12 i fjor	48 653	27 863	76 516	53 029	26 598	79 626
Resultatført pensjonskostnad	15 348	1 595	16 943	18 175	1 680	19 856
Resultatført finanskostnad	1 587	673	2 259	1 904	736	2 640
Aktuarielle gevinst / tap inkl. AGA (ført mot annen EK)	6 452	2 980	9 432	-11 446	-725	-12 171
arbeidsgiveravgift innbetalt premie/tilskudd	-1 337	-53	-1 391	-1 608	-53	-1 660
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-9 485	-379	-9 864	-11 401	-374	-11 775
Balanseført netto forpliktelse/(midler) 31.12 i år	61 217	32 678	93 895	48 653	27 863	76 516
Antall						
Medlemstatus						
Antall aktive	105	5	110	99	6	105
Antall oppsatte (tidligere ansatte oppsatte rettigheter)	105	3	108	104	2	106
Antall pensjoner	16	1	17	14	1	15



KLP Eiendom Oslo AS
Noter til regnskapet 2020

Endring i pensjonsforpliktelser	Felles-ordningen		2020	Felles-ordningen		2019
	Over drift			Over drift		
Brutto pensjonsmidler 01.01 før planendring	190 327	27 863	218 190	174 929	26 598	201 527
Planendring	0	0	0	2 323	0	2 323
Brutto pensjonsforpliktelse etter planendring	190 327	27 863	218 190	177 251	26 598	203 849
Nåverdi av årets opptjening	13 124	1 398	14 522	13 563	1 473	15 035
Rentekostnad	4 523	589	5 112	4 762	645	5 408
Aktuarielt tap (gevinst) brutto pensjonsforpliktelse	20 619	2 980	23 599	-4 226	-725	-4 951
arbeidsgiveravgift av pensjonskostnad	1 897	197	2 094	1 959	208	2 167
arbeidsgiveravgift av netto rentekostnad	196	83	279	235	91	326
arbeidsgiveravgift innbetalt premie/tilskudd	-1 337	-53	-1 391	-1 608	-53	-1 660
Utbetalinger	-1 611	-379	-1 990	-1 610	-374	-1 984
Brutto pensjonsforpliktelse 31.12	227 737	32 678	260 414	190 327	27 863	218 190

Endring i pensjonsmidler	Felles-ordningen		2020	Felles-ordningen		2019
	Over drift			Over drift		
Pensjonsmidler 01.01	141 675	0	141 675	121 900	0	121 900
Forventet avkastning	3 343	0	3 343	3 290	0	3 290
Aktuarielt (tap) gevinst på pensjonsmidlene	14 167	0	14 167	7 220	0	7 220
Administrasjonsomkostning	-327	0	-327	-331	0	-331
Finansomkostning	-211	0	-211	-196	0	-196
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	9 485	379	9 864	11 401	374	11 775
Utbetalinger	-1 611	-379	-1 990	-1 610	-374	-1 984
Pensjonsmidler 31.12	166 520	0	166 520	141 675	0	141 675

Pensjonsordningens over-/ underfinansiering	Felles-ordningen		2020	Felles-ordningen		2019
	Over drift			Over drift		
Nåverdien av ytelsesbaserte pensjonsforpliktelse	227 737	32 678	260 415	190 327	27 863	218 190
Virkelig verdi av pensjonseierdelene	166 520	0	166 520	141 675	0	141 675
Netto pensjonsforpliktelse	61 217	32 678	93 895	48 653	27 863	76 516

Økonomiske forutsetninger for resultatet (felles for alle pensjonsordningene)	2020	2019
Diskonteringsrente	1,70%	2,30%
Lønnsvekst	2,25%	2,25%
Folketrygdens grunnbeløp (G)	2,00%	2,00%
Pensjonsregulering	1,24%	1,24%
Forventet avkastning	1,70%	2,30%
Arbeidsgiveravgiftssats	14,10%	14,10%

Ytterligere informasjon rundt pensjonsmidlenes sammensetning, sensitivitetsanalyse etc. kan leses i årsrapporten til Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap på www.klp.no.

Noter 12. Mellomværende med selskap i samme konsern n.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Mellomværende renteberegnes kvartalsvis med markedsrente for de aktuelle lån. Langsiktige fordringer besto i hovedsak av ytede langsiktige lån til datterselskapers eiendomsinvesteringer. Kortsiktige fordringer består i hovedsak av løpende driftsmellomværende og ikke oppgjorte konsernbidrag.

	Langsiktige fordringer		Andre fordringer, inkl. kundefordringer	
	2020	2019	2020	2019
Fordring datterselskap	0	0	1 203	10 130
Kundefordringer andre foretak i KLP Eiendom konsernet	0	0	2 151	6 454
Fordring Kommunal Landspensjonskasse	0	0	0	0
Fordring morselskap	0	0	38 498	37 852
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag morselskap	0	0	10 000	0
Sum	0	0	51 852	54 436

	Øvrige langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld inkl. leverandørgjeld	
	2020	2019	2020	2019
Skyldig konsernbidrag morselskap	0	0	21 999	8 259
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	0	9 000
Gjeld til Kommunal Landspensjonskasse	0	0	18 383	9 140
Gjeld morselskap	0	0	0	1
Leverandørgjeld datterselskap	0	0	1	152
Sum	0	0	40 385	26 552



KLP Eiendom Oslo AS Noter til regnskapet 2020

Note 13 Skattefordel

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2019	2020	Endring
Driftsmidler	-1 837	-2 213	375
Pensjonsforpliktelse	-76 516	-93 895	17 380
Sum midlertidige forskjeller	-78 353	-96 108	17 755
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	78 353	96 108	0
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22 %)	17 238	21 144	-3 906

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2020	2019
Resultat før skatt	13 533	-1 250
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	0	75
Gevinst / tap ved realisasjon av aksjer og andeler	0	0
Øvrige permanente forskjeller	-9 289	12 237
Endring i midlertidige resultatforskjeller	17 755	-2 804
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	21 999	8 259
Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag	4 840	1 817
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-4 840	-1 817
Betalbar skatt	0	0
Skattepliktig inntekt	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2020	2019
Betalbar skatt	4 840	1 817
Endring i utsatt skatt	-3 906	617
Skattekostnad	934	2 434

Note 14 Pantstillelser og garantier m.v.

KLP Eiendom AS og KLP Eiendom Oslo AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausionist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen (se note 17 for mer informasjon).

KLP Eiendom Oslo AS har avgitt garanti for konsernselskap ved kjøp og salg av eiendom og utviklingsprosjekter.

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Note 15 Enkelttransaksjoner

Det har ikke vært noen betydelige og spesielle transaksjoner utover ordinære drift i KLP Eiendom Oslo AS i 2020.

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

KLP Eiendom Oslo AS og datterselskapene (se note 7) er juridisk selvstendige enheter, men alle selskapene lokalisert i Oslo administreres og forvaltes av KLP Eiendom Oslo AS. Administrasjons- og forvaltningstjenester belastes mottager i hht vanlige forretningsmessige vilkår.

KLP Eiendom Oslo AS har i 2020 kjøpt IT-tjenester og enkelte andre administrative tjenester fra Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap (KLP). For disse tjenestene dekker KLP Eiendom Oslo AS de faktiske kostnadene KLP har i forbindelse med tjenestene.

Salg av aksjer og andeler mellom selskapene blir gjennomført til markedsverdier.



KLP Eiendom Oslo AS
Noter til regnskapet 2020

Note 17 Bankinnskudd

(alle tall i hele 1000 kroner)

	2020	2019
Konsernkonto (*)	44 500	36 735
Driftskonto	232	232
Bundne skattetrekkmidler	5 110	5 091
Sum	49 842	42 058

(*) Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for Eiendoms konsernet.

KLP Eiendom Oslo AS driftskonti i DNB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Selskapet har pr 31.12 innestående / trekk på underkonto i konsernkontosystemet, som 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 Eiendom Oslo AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglig drift, og midlene er derfor klassifisert under posten bankinnskudd, kontanter og lignende.

Foruten bundne skattetrekkmidler, har selskapet ingen andre bundne bankinnskudd.



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert KLP Eiendom Oslo AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2020, 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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, 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 - KLP Eiendom Oslo AS



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 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, 25. januar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2021-01-23 13:01

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.