



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 598 835  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLP NÆRINGSBYGG TRONDHEIM 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, 23.04.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022               | 2021              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                    |                   |
| Leieinntekter   |      | 66 037 338         | 49 705 679        |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>66 037 338</b>  | <b>49 705 679</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                    |                   |
| Lønn og personal  | 8    |                    |                   |
| Avskrivning bygninger   | 1    | 15 798 875         | 17 003 068        |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    |                    |                   |
| Gårdeierkostnader   |      | 6 830 270          | 7 283 865         |
| Vedlikehold   |      | 3 093 238          | 7 540 328         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>25 722 384</b>  | <b>31 827 261</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>40 314 954</b>  | <b>17 878 418</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                    |                   |
| Annen finansinntekt   |      | 86 019             | 51 202            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>86 019</b>      | <b>51 202</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 10 612 775         | 4 515 714         |
| Annen finanskostnad   |      | 1 484              | 701               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>10 614 259</b>  | <b>4 516 415</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-10 528 240</b> | <b>-4 465 213</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>29 786 714</b>  | <b>13 413 206</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 7    | 6 553 078          | 2 950 905         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| Skattekostnad på ekstraordinært resultat                      | 7    |                    |                   |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                         | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>        |             |                   |                   |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller   | 4           |                   |                   |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 4           |                   |                   |
| Ordinært utbytte                            | 4           |                   |                   |
| Konsernbidrag                               | 4, 4, 4     |                   |                   |
| Avgitt konsernbidrag                        | 4           | 39 552 181        | 1 488 642         |
| Udekket tap                                 | 4, 4        |                   |                   |
| Overført fra/til annen egenkapital          | 4           | -16 318 545       | 8 973 659         |
| Overført fra overkurs                       | 4           |                   |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>    |             | <b>23 233 636</b> | <b>10 462 301</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 7    | 8 741 384          | 4 138 719          |
| Bruksrett parkering                            | 1    |                    |                    |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>8 741 384</b>   | <b>4 138 719</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Eiendommer                                     | 1    | 414 147 488        | 407 983 158        |
| Tomter   | 1    | 28 037 850         | 28 037 850         |
| Andre driftsmidler                             | 1    |                    |                    |
| Anlegg under utførelse                         | 1    |                    | 21 580 628         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>442 185 338</b> | <b>457 601 636</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 6    |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                   | 2    | 473 058            | 548 743            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>473 058</b>     | <b>548 743</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>451 399 780</b> | <b>462 289 097</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 3 317              |                    |
| Mellomregning konsern                          | 6    |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 8 793 529          | 4 392 721          |
| Konsernbidrag                                  | 6    |                    |                    |
| Påløpte renter konsern                         | 6    |                    |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>8 796 846</b>   | <b>4 392 721</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 3    | 2 503 492          | 2 448 634          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>2 503 492</b>   | <b>2 448 634</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2022               | 2021               |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler                      |      | 11 300 338         | 6 841 354          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>462 700 118</b> | <b>469 130 452</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Aksjekapital                          | 4, 5 | 52 022 281         | 52 022 281         |
| Overkurs                              | 4, 4 |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital            | 4    | 42 714 059         | 50 058 945         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>94 736 340</b>  | <b>102 081 226</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                     | 4    |                    | 8 973 659          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      |                    | <b>8 973 659</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>94 736 340</b>  | <b>111 054 884</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                          | 7    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 2    |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                | 2    |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                       | 6    | 231 594            | 2 656 628          |
| Betalbar skatt                        | 7    |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter           |      | 718 498            |                    |
| Mellomregning konsern                 | 6    | 314 552 865        | 349 709 477        |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 1 752 897          | 3 800 946          |
| Avgitt konsernbidrag                  | 6    | 50 707 924         | 1 908 516          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>367 963 778</b> | <b>358 075 567</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum gjeld                       |             | 367 963 778        | 358 075 567        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>462 700 118</b> | <b>469 130 452</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514919

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 598 835  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLP NÆRINGSBYGG TRONDHEIM 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: 990 598 835  
KLP NÆRINGSBYGG TRONDHEIM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>       |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>  |             |                    |                   |
| Leieinntekter   |             | 66 037 338         | 49 705 679        |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>66 037 338</b>  | <b>49 705 679</b> |
| <b>Kostnader</b>  |             |                    |                   |
| Lønn og personal  | 8           |                    |                   |
| Avskrivning bygninger   | 1           | 15 798 875         | 17 003 068        |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1           |                    |                   |
| Gårdeierkostnader   |             | 6 830 270          | 7 283 865         |
| Vedlikehold   |             | 3 093 238          | 7 540 328         |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>25 722 384</b>  | <b>31 827 261</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>40 314 954</b>  | <b>17 878 418</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                    |                   |
| Annen finansinntekt   |             | 86 019             | 51 202            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>86 019</b>      | <b>51 202</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |             | 10 612 775         | 4 515 714         |
| Annen finanskostnad   |             | 1 484              | 701               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>10 614 259</b>  | <b>4 516 415</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-10 528 240</b> | <b>-4 465 213</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                    |                   |
| <b>Skattekostnad på resultat</b>                              | 7           | <b>29 786 714</b>  | <b>13 413 206</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     |             | 6 553 078          | 2 950 905         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| Skattekostnad på ekstraordinært resultat                      | 7           |                    |                   |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |             | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>23 233 636</b>  | <b>10 462 301</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |             |                    |                   |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller                     | 4           |                    |                   |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller                   | 4           |                    |                   |



|  |         |                   |                   |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte                         | 4       |                   |                   |
| Konsernbidrag                            | 4, 4, 4 |                   |                   |
| Avgitt konsernbidrag                     | 4       | 39 552 181        | 1 488 642         |
| Udekket tap                              | 4, 4    |                   |                   |
| Overført fra/til annen egenkapital       | 4       | -16 318 545       | 8 973 659         |
| Overført fra overkurs                    | 4       |                   |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |         | <b>23 233 636</b> | <b>10 462 301</b> |



Organisasjonsnr: 990 598 835  
KLP NÆRINGSBYGG TRONDHEIM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 7    | 8 741 384          | 4 138 719          |
| Bruksrett parkering                            | 1    |                    |                    |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>8 741 384</b>   | <b>4 138 719</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Eiendommer                                     | 1    | 414 147 488        | 407 983 158        |
| Tomter   | 1    | 28 037 850         | 28 037 850         |
| Andre driftsmidler                             | 1    |                    |                    |
| Anlegg under utførelse                         | 1    |                    | 21 580 628         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>442 185 338</b> | <b>457 601 636</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 6    |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                   | 2    | 473 058            | 548 743            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>473 058</b>     | <b>548 743</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>451 399 780</b> | <b>462 289 097</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 3 317              |                    |
| Mellomregning konsern                          | 6    |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 8 793 529          | 4 392 721          |
| Konsernbidrag                                  | 6    |                    |                    |
| Påløpte renter konsern                         | 6    |                    |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>8 796 846</b>   | <b>4 392 721</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 3    | 2 503 492          | 2 448 634          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>2 503 492</b>   | <b>2 448 634</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>11 300 338</b>  | <b>6 841 354</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>462 700 118</b> | <b>469 130 452</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |



|                                 |      |                    |                    |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |      |                    |                    |
| Aksjekapital                    | 4, 5 | 52 022 281         | 52 022 281         |
| Overkurs                        | 4, 4 |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital      | 4    | 42 714 059         | 50 058 945         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>94 736 340</b>  | <b>102 081 226</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                    |                    |
| Annen egenkapital               | 4    |                    | 8 973 659          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |      |                    | <b>8 973 659</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>94 736 340</b>  | <b>111 054 884</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                    | 7    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>   |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 2    |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld          | 2    |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 | 6    | 231 594            | 2 656 628          |
| Betalbar skatt                  | 7    |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter     |      | 718 498            |                    |
| Mellomregning konsern           | 6    | 314 552 865        | 349 709 477        |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 1 752 897          | 3 800 946          |
| Avgitt konsernbidrag            | 6    | 50 707 924         | 1 908 516          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>367 963 778</b> | <b>358 075 567</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>367 963 778</b> | <b>358 075 567</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>462 700 118</b> | <b>469 130 452</b> |



Organisasjonsnr: 990 598 835  
KLP NÆRINGSBYGG TRONDHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



## Noter til årsregnskapet 2022

KLP Næringsbygg Trondheim 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 Næringsbygg Trondheim AS

### Note 1 Anleggsmidler

|                                  | Eiendommer         | Tomter            | Anlegg under utførelse | Sum                |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01        | 585 666 842        | 28 037 850        | 21 580 628             | 635 285 320        |
| Tilgang                          | 29 728 783         | 0                 |                        | 29 728 783         |
| Avgang                           | -7 765 576         | 0                 | -21 580 628            | -29 346 204        |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12</b> | <b>607 630 049</b> | <b>28 037 850</b> | <b>0</b>               | <b>635 667 899</b> |
| Akk. avskrivninger pr 31.12      | 193 482 561        | 0                 | 0                      | 193 482 561        |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>       | <b>414 147 488</b> | <b>28 037 850</b> | <b>0</b>               | <b>442 185 338</b> |
| Årets avskrivninger              | 15 798 875         | 0                 | 0                      | 15 798 875         |
| <b>Sum ned-/avskrivninger</b>    | <b>15 798 875</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>               | <b>15 798 875</b>  |
| Økonomisk levetid                | 3-50 år            | i.a.              | i.a.                   |                    |
| Avskrivningsplan                 | Lineær             | Ingen             | Ingen                  |                    |

### Note 2 Langsiktig fordring

Langsiktig fordring på kr. 473 058 består av forskuddsbetalt meglerhonorar og periodiseres årlig fram til mars 2029.

### Note 3 Bankinnskudd

|              | 2022             | 2021             |
|--------------|------------------|------------------|
| Konsernkonto | 2 503 492        | 2 448 634        |
| <b>Sum</b>   | <b>2 503 492</b> | <b>2 448 634</b> |

KLP Næringsbygg Trondheim 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 Næringsbygg Trondheim 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.

**Noter til årsregnskapet 2022**

KLP Næringsbygg Trondheim AS

**Note 4 Egenkapital**

|                       | Aksjekapital      | Annen<br>Innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum egenkapital   |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2021        | 52 022 281        | 50 058 945                       | 8 973 659            | 111 054 884       |
| Årets resultat        |                   |                                  | 23 233 636           | 23 233 636        |
| Overført til annen EK |                   | -7 344 886                       | 7 344 886            | 0                 |
| Konsernbidrag avgitt  |                   |                                  | -39 552 181          | -39 552 181       |
| <b>Pr 31.12.2022</b>  | <b>52 022 281</b> | <b>42 714 059</b>                | <b>0</b>             | <b>94 736 340</b> |

**Note 5 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i KLP Næringsbygg Trondheim AS pr. 31.12.2022 består av:

|                 | Antall            | Pålydende | Bokført           |
|-----------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 58 072 250        | 0,9       | 52 022 283        |
| <b>Sum</b>      | <b>58 072 250</b> |           | <b>52 022 283</b> |

**Eierstruktur**

|                                  | Ordinære          | Eierandel     | Stemmeandel   |
|----------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| KLP Eiendom Trondheim Holding AS | 58 072 250        | 100,00        | 100,00        |
| <b>Totalt antall aksjer</b>      | <b>58 072 250</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**

Mellomværende med selskap i samme konsern:

| Kortsiktig gjeld            | 2022               | 2021               |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Mellomværende konsern       | 314 552 865        | 349 709 477        |
| Avgitt konsernbidrag        | 50 707 924         | 1 908 516          |
| Leverandørgjeld konsern     | 200 563            | 0                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b> | <b>365 461 352</b> | <b>351 617 993</b> |

**Noter til årsregnskapet 2022**

KLP Næringsbygg Trondheim AS

**Note 7 Skatt**

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 11 155 743       | 419 874          |
| Endring i utsatt skattefordel            | -4 602 665       | 2 531 031        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>6 553 078</b> | <b>2 950 905</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                  |
| Ordinært resultat før skatt              | 29 786 714       | 13 413 206       |
| Permanente forskjeller                   | 0                | 0                |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 20 921 210       | -11 504 690      |
| Avgitt konsernbidrag                     | -50 707 924      | -1 908 516       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 11 155 743       | 419 874          |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -11 155 743      | -419 874         |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Beregning av effektiv skattesats         |                  |                  |
| Resultat før skatt                       | 29 786 714       | 13 413 206       |
| Beregnet skatt av resultat før skatt     | 6 553 077        | 2 950 905        |
| <b>Sum</b>                               | <b>6 553 077</b> | <b>2 950 905</b> |
| 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

|                        | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        | <b>Endring</b>    |
|------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler    | -58 936 350        | -42 773 258        | 16 163 092        |
| Fordringer             | 473 058            | 548 743            | 75 685            |
| Gevinst – og tapskonto | 18 729 727         | 23 412 160         | 4 682 433         |
| <b>Sum</b>             | <b>-39 733 564</b> | <b>-18 812 355</b> | <b>20 921 210</b> |

Posten andre forskjeller knytter seg til fisjon.

|   |                    |                    |                   |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-39 733 564</b> | <b>-18 812 355</b> | <b>20 921 210</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-8 741 384</b>  | <b>-4 138 718</b>  | <b>4 602 666</b>  |



## Noter til årsregnskapet 2022

KLP Næringsbygg Trondheim AS

### Note 8 Lønnskostnader

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

### Note 9 Fisjon

Ladebekken 50 AS (overtakende selskap) ble i 2021 utfisjonert fra KLP Næringsbygg Trondheim AS (overdragende selskap).

I fisjonen ble eiendommen Ladebekken 50 overført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2021 med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Fisjonen ble gjennomført etter reglene om regnskapsmessig kontinuitet men skattemessig diskontinuitet.



Til generalforsamlingen i KLP Næringsbygg Trondheim AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KLP Næringsbygg Trondheim 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. Betyggende 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](http://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 Næringsbygg Trondheim AS

**Signers:**

| <b>Name</b>                      | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| 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.