



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 918 127
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KLP EIENDOM OSLO HOLDING AS
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 10 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	27.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad	8	363 000	188 000
Sum kostnader		363 000	188 000
Driftsresultat		-363 000	-188 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 261 966 000	1 177 568 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	277 904 000	159 717 000
Annen finansinntekt		18 000	
Sum finansinntekter		1 539 888 000	1 337 286 000
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	38 636 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	490 644 000	216 995 000
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		529 281 000	216 995 000
Netto finans		1 010 607 000	1 120 290 000
Resultat før skattekostnad		1 010 245 000	1 120 102 000
Skattekostnad på resultat	7	232 329 000	248 291 000
Årsresultat		777 915 000	871 811 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		777 915 000	871 811 000
Totalresultat		777 915 000	871 811 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	1 215 350 000	1 232 851 000
Overført fra annen egenkapital	6	-437 434 000	-361 040 000
Sum overføringer og disponeringer		777 915 000	871 811 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	127 827 000	104 273 000
Sum immaterielle eiendeler		127 827 000	104 273 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 9	23 799 740 000	21 976 723 000
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	4 461 440 000	3 015 356 000
Investeringer i aksjer og andeler	2		
Sum finansielle anleggsmidler		28 261 180 000	24 992 078 000
Sum anleggsmidler		28 389 006 000	25 096 351 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	24 432 000	
Fordringer på selskap i samme konsern	3	1 319 640 000	1 227 048 000
Andre kortsiktige fordringer	3, 4, 9	21 659 000	56 664 000
Sum fordringer		1 365 731 000	1 283 712 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	25 000	24 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 000	24 000
Sum omløpsmidler		1 365 756 000	1 283 736 000
SUM EIENDELER		29 754 762 000	26 380 087 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	10 000 000	10 000 000
Overkurs	6	19 803 467 000	20 240 901 000
Sum innskutt egenkapital		19 813 467 000	20 250 901 000
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		19 813 467 000	20 250 901 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 284 985 000	4 473 108 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 284 985 000	4 473 108 000
Sum langsiktig gjeld		8 284 985 000	4 473 108 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		
Skyldig konsernbidrag	3, 7	1 641 140 000	1 656 078 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3		
Annen kortsiktig gjeld		15 170 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 656 311 000	1 656 078 000
Sum gjeld		9 941 296 000	6 129 186 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 754 762 000	26 380 087 000



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KLP Eiendom Oslo Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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. Feilinformasjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 29. januar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - KLP Eiendom Oslo Holding AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: WDBMT-ZUKE4-QJAJD-87C4X-TO8T5-1D85M



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-01-29 21:34:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WDBM1-ZUKE4-QJAJD-87C4X-TO8T5-ID85M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art

KLP Eiendom Oslo Holding AS er et eiendomsselskap som eier og forvalter eiendommer. Selskapet er et heleid datterselskap av KLP Eiendom AS, og er selv morselskap til alle eiendomsselskaper i region Oslo. Datterselskapene har som formål å erverve, eie, utvikle og forvalte næringseiendom og relatert virksomhet. Hovedkontoret til KLP Eiendom Oslo Holding AS og selskapets datterselskaper er lokalisert i Oslo. Selskapet er stiftet i januar 2016.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet fordi morselskapet Kommunal Landspensjonskasse gjensidige forsikringselskap konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo Holding AS med datterselskaper.

Resultater

Selskapet hadde negativt driftsresultat i 2024 på TNOK -363, sammenlignet med TNOK -188 i 2023. Netto finansposter utgjorde for 2024 TNOK 1.010.607, hvorav inntekt på investeringer i datterselskap var på TNOK 1.261.966. Renteinntekter og rentekostnader på konsernmellomværende utgjorde henholdsvis TNOK 273.336 og TNOK -490.644. Resultat før skattekostnad ble TNOK 1.010.245 i 2024, og etter skattekostnad på TNOK 232.329 ble årets resultat TNOK 777.915.

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 777.915, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt konsernbidrag	TNOK 1.215.350
Overført fra annen egenkapital	TNOK -437.434
Sum disponering av årets resultat	<u>TNOK 777.915</u>

Styre, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Søsterselskapet KLP Eiendom Oslo AS er forretningsfører for selskapet. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Selskapet følger KLPs overordnede likestillingspolicy. Utover dette anses det ikke nødvendig å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.

For styremedlemmer i KLP-konsernet er det tegnet styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styremedlem. Forsikringen er tegnet hos et eksternt selskap.



Samfunnsansvar

Etter styrets kjennskap og oppfatning, forurenses selskapets virksomhet det ytre miljø på samme måte som andre selskap i samme bransje gjør. KLP Eiendom er miljøsertifisert i hht ISO 14001. Konsernet har utarbeidet en langsiktig handlingsplan for å redusere avfall, samt energi- og vannforbruket i egenforvaltede eiendommer. For ytterligere omtale henvises det til KLPs samfunnsansvarsomtale. Når det gjelder omtale tilknyttet menneske- og arbeidstakerrettigheter, i tråd med Åpenhetsloven, så henvises det til redegjørelse publisert på KLPs nettside.

For nærmere omtaler: <https://www.klp.no/om-klp/samfunnsansvar/rapporter-og-resultater>.

Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er per 31.12.2024 TNOK 19.813.467. KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Risikoen knyttet til fall i markedsverdi på eiendommer anses ubetydelig siden historisk kost, som er benyttet i datterselskapene, er langt under markedsverdi for de fleste av datterselskapenes eiendommer. Kredittrisiko vurderes også som liten da hovedtyngden av datterselskapenes leietakere er store, solide selskaper og offentlige etater. Likviditetsrisikoen er ubetydelig.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var TNOK -212.878. Vesentlig forskjell mellom operasjonelle aktiviteter og resultat etter skatt på skyldes hovedsakelig inntekter fra investeringer i datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK -525.835 og tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK 703.749. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12 på TNOK 21.678 og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstedet. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap, 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 Holding AS avhenger av utviklingen i selskapets datterselskaper. Datterselskapene har svært mange interessante prosjekter i utvikling som vil gi god verdiskapning i kommende år. Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, den 27. januar 2025

Styret for KLP Eiendom Oslo Holding AS


Ellen Langeggen
styrets leder


Einar Kvien
styremedlem


Christopher Raanaas
styremedlem



Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	8	363	188
Sum driftskostnader		<u>363</u>	<u>188</u>
Driftsresultat		<u>-363</u>	<u>-188</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 261 966	1 177 568
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	277 904	159 717
Annen finansinntekt		18	0
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	38 636	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	490 644	216 995
Resultat av finansposter		<u>1 010 607</u>	<u>1 120 290</u>
Resultat før skattekostnad		1 010 245	1 120 102
Skattekostnad på resultat	7	232 329	248 291
Resultat		<u>777 915</u>	<u>871 811</u>
Årsresultat		<u>777 915</u>	<u>871 811</u>
Overføringer			
Netto avgitt konsernbidrag	6	1 215 350	1 232 851
Overført fra annen egenkapital	6	-437 434	-361 040
Sum overføringer		<u>777 915</u>	<u>871 811</u>



Balanse				
KLP Eiendom Oslo Holding AS				
Alle tall i hele 1.000 kroner				
Eiendeler	Note	2024	2023	
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
Utsatt skattefordel	7	127 827	104 273	
Sum immaterielle eiendeler		<u>127 827</u>	<u>104 273</u>	
Finansielle driftsmidler				
Investeringer i datterselskap	2, 9	23 799 740	21 976 723	
Lån til foretak i samme konsern	3	4 461 440	3 015 356	
Sum finansielle anleggsmidler		<u>28 261 180</u>	<u>24 992 078</u>	
Sum anleggsmidler		<u>28 389 006</u>	<u>25 096 351</u>	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer	3	24 432	0	
Fordringer på selskap i samme konsern	3	1 319 640	1 227 048	
Andre kortsiktige fordringer	3, 4, 9	21 659	56 664	
Sum fordringer		<u>1 365 731</u>	<u>1 283 712</u>	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	25	24	
Sum omløpsmidler		<u>1 365 756</u>	<u>1 283 736</u>	
Sum eiendeler		<u>29 754 762</u>	<u>26 380 087</u>	

**Balanse**

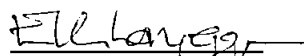
KLP Eiendom Oslo Holding AS

Alle tall i hele 1.000 kroner

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	10 000	10 000
Overkurs	6	19 803 467	20 240 901
Sum innskutt egenkapital		<u>19 813 467</u>	<u>20 250 901</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	0
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>19 813 467</u>	<u>20 250 901</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 284 985	4 473 108
Sum annen langsiktig gjeld		<u>8 284 985</u>	<u>4 473 108</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig konsernbidrag	3, 7	1 641 140	1 656 078
Annen kortsiktig gjeld		15 170	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 656 311</u>	<u>1 656 078</u>
Sum gjeld		<u>9 941 296</u>	<u>6 129 186</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>29 754 762</u>	<u>26 380 087</u>

Oslo, 27.01.2025

Styret i KLP Eiendom Oslo Holding AS


Christopher Raanaas
styreleder
Ellen Langeeggen
styremedlem
Einar Kvien
styremedlem



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Kontantstrømpstilling

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:

	1.000kr. 2024	1.000kr. 2023
Inn-/utbetalinger varer og tjenester	-363	-397
Innbetalinger av renter	277 922	159 717
Utbetaling av renter	-490 645	-216 995
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	207	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	-212 878	-57 675

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:

Innbetalinger ved salg mv. av aksjer og andeler	0	0
Utbetalinger ved kjøp mv. av aksjer og andeler	-2 066 678	-325 220
Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	1 540 844	1 703 106
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-525 835	1 377 886

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:

Inn-/utbetalinger lån til konsernselskaper	-1 452 049	-635 718
Inn-/utbetalinger lån fra konsernselskaper	3 811 876	1 048 788
Innbetalinger egenkapital	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag til konsernselskaper	-1 656 078	-1 721 974
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	703 749	-1 308 904

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-34 963	11 307
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	56 641	45 334

KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	21 678	56 641
------------------------------------	---------------	---------------

AVSTEMMING:

Resultat før skattekostnad	1 010 245	1 120 102
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i leverandørgjeld	0	0
Poster klassifisert som investerings - eller finansieringsaktiviteter	-1 223 330	-1 177 568
Endring i andre tidsavgrensninger	207	-209
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-212 878	-57 675

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2024

Noter 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Selskapet er stiftet 8. januar 2016. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

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 aksjeselskap er vurdert etter kostmetoden, mens investeringer i ansvarlige selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Samtlige datterselskap har forretningskontor i Oslo.

Mottatte konsernbidrag, som er opptjent i eierperioden, inntektsføres under finansinntekter, som inntekt fra investering i datterselskap. Konsernbidrag som er mottatt, og som er opptjent før konsernets eierperiode, reduserer anskaffelseskostnad på aksjene 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. Det avsettes skatt på resultatforskjeller til ANSene som føres etter egenkapitalmetoden.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føring skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Konsernregnskap

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

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 driftskonto tilknyttet konsernkonto.

Omarbeiding av sammenligningstall

Innstående på bankkonto tilknyttet konsernkontoordning ble i årsregnskapet for 2023 presentert under "Bankinnskudd, kontanter o.l.", men er i årsregnskapet for 2024 omarbeidet og presenteres nå under "Andre kortsiktige fordringer".



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2024

Note 2 Datterselskap mv.

(alle tall i hele 1000 kroner)

KLP Eiendom Oslo Holding AS ervervet i 2016 datterselskapene nedenfor gjennom et tingsinnskudd fra KLP Eiendom Oslo AS. Tingsinnskuddet ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, der opprinnelig anskaffelseskostnad fra innskyter tilsvarende anskaffelseskostnad også for KLP Eiendom Oslo Holding AS. Mottatte utbytter og andre utdelinger fra datterselskapene inntektsføres som opplynt ut fra tilsvarende kontinuitetsprinsipp.

Selskaper som regnskapsføres etter kostmetoden:	Eierandel	Egenkapital 31.12.2024	Resultat 2024	Bokført verdi 31.12.2024	Inntekt fra investering datter
Datterselskap					
Holbergsgt. 1 AS	100 %	1 319	14 784	190 718	19 584
Holbergs Terrasse AS	100 %	1 463	9 793	363 435	9 793
Stensberggt. 26 AS	100 %	21 112	17 534	168 092	23 092
Pilestredet 75C AS	100 %	3 010	-3 036	139 269	0
Lensmannsliå 4 AS	100 %	149 272	7 832	241 522	14 103
Wergelandsveien 1-3 AS	100 %	323 425	7 549	373 361	13 973
KLP Biskop Gunnerusgt. 14B AS	100 %	8 918	-12 614	761 837	0
KLP Universitetsgata 8 AS	100 %	6 050	-4 101	104 714	0
Drammensveien 288 AS	100 %	1 030 439	30 047	1 027 230	49 627
Akersgaten 55 AS	100 %	59 009	66 858	935 677	87 690
KLP Eiendom Spania AS	100 %	47	91	50	117
Fornebu Senter AS	100 %	809 681	10 153	996 192	20 628
KLP Drammensveien 144 AS	100 %	221 499	6 910	257 986	10 614
KLP Stavanger Airport Hotel AS	100 %	245 254	8 498	249 334	13 020
KLP Schweigaardsgate 17-19 AS	100 %	250 113	28 949	403 473	41 548
KLP Hansteensgate 2 AS	100 %	21 157	14 189	185 474	18 841
KLP Ibsenkvarialet AS	100 %	580 940	37 135	897 274	55 073
KLP Næringsbygg Oslo AS	100 %	7 548	2 189	21 698	2 189
Akersgata 64/68 AS	100 %	268 409	40 922	459 010	55 831
Hvitorvet Senter AS	100 %	391 813	6 344	435 855	11 985
KLP Eiendomsinvest AS	100 %	735 406	88 177	834 285	118 534
KLP Fornebuparken AS	100 %	92 761	-1 232	93 057	0
Hotel Atlantic AS	100 %	150 134	39 980	455 943	54 425
Fornebu Park Hotel AS	100 %	21 971	10 999	106 970	14 211
Hjemmel Stavanger Airport AS	100 %	75	2	138	0
KLP Gardermoen Airport Hotel AS	100 %	296 531	22 066	454 946	31 021
Nora Eiendom AS	100 %	35 003	2 677	44 453	3 694
KLP Schweigaardsgate 21 AS	100 %	276 939	24 111	730 488	35 739
KLP Schweigaardsgate 23 AS	100 %	247 259	22 676	699 903	32 522
KLP Selma Ellefsens vei 8 AS	100 %	1 616	-1 557	36 788	0
KLP Lysaker Torg 45 AS	100 %	225 928	7 549	453 004	14 253
KLP Munkedamsveien 35 AS	100 %	107 909	22 171	470 677	31 423
KLP Bergerveien 12 AS	100 %	196	3	180	0
KLP Citypassagen AS	100 %	6 039	23 992	607 006	32 499
KLP Nordbyen AS	100 %	78	3	30	0
KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	100 %	132 794	9 690	518 952	14 444
Barcode Basement AS	100 %	489 479	24 179	702 563	34 138
Barcode Hjemmel 1 AS	100 %	169	5	169	0
KLP Eufemia AS	100 %	351 045	23 505	1 093 358	35 406
Nora Stensparken AS	100 %	249 095	-905	250 000	0
KLP Munkedamsveien 62 AS	100 %	175 852	-4 987	384 297	0
KLP Tjuvholmen Allé 11 AS	100 %	10 892	27 318	558 658	16 996
KLP Stortorvet 7 AS	100 %	863 208	-74 925	1 504 592	0
KLP Stortorvet 7 Drift AS	100 %	107	748	55	742
KLP Eiendom ROM AS	100 %	64	2	90	0
Sum			556 255	18 212 805	915 757

Regnskapsmessig nedskrivning aksjer i datterselskap:

	Akkumulert 01.01.2024	Nedskrevet (-) / reversert (+) i	Akkumulert 31.12.2024
Nedskrivning på aksjer	0	-38 636	-38 636
Sum nedskrivninger på aksjer i datterselskap	0	-38 636	-38 636

Selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden:

Selskap	Andel egenkapital 31.12.2024	Bokført verdi 01.01.2024	Resultatandel fra ANS	Likviditets- overførsel	Bokført verdi 31.12.2024
Slottsparken Eiendom ANS (99%)	0	0	0	0	0
GlasMagasinet ANS (99%)	328 442	702 092	29 524	61 380	670 236
Byporten ANS (87,5%)	287 419	1 296 674	129 307	121 625	1 304 356
Paleet Karl Johan ANS (99%)	513 384	1 060 966	5 746	12 870	1 053 842
Frydenlund Eiendom ANS (87,1%)	435 041	1 469 763	86 449	21 775	1 534 437
Trondheimsveien 2 ANS (99%)	368 009	546 144	70 892	98 010	519 016
KLP Lysaker Torg 35 ANS (99%)	243 341	503 516	24 302	22 770	505 048
Sum	2 175 635	5 579 156	346 209	336 430	5 586 935



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2024

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern mv. (alle tall i hele 1000 kroner)

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

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Fordringer / lån til datterselskap	4 461 440	3 015 356	8 000	35
Kundefordringer konsernselskap	0	0	24 432	0
Konsernkonto (se note 4)	0	0	21 652	56 617
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	1 313 640	1 228 845
Sum	4 461 440	3 015 356	1 365 724	1 283 498

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til datterselskap	0	0	0	0
Gjeld til KLP Eiendom AS (*)	8 284 985	4 473 109	0	0
Skyldig konsernbidrag KLP Eiendom AS	0	0	1 558 140	1 580 578
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	83 000	75 500
Sum	8 284 985	4 473 109	1 641 140	1 656 078

(*) Selskaps gjeld til morselskapet forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 4 Bankinnskudd og konsernkontoordning (Alle tall i hele 1000 kroner)

Bundne bankinnskudd
Det er ingen bundne midler.

	2024	2023
Konsernkonto	21 652	56 617
Andre innskudd	25	24
Sum	21 678	56 641

Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for konsernet KLP Eiendom AS.

KLP Eiendom Oslo Holding AS sin driftskonto i DNB inngår i konsernets konsernkontoordning. Selskapet har pr 31.12 innestående 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 Holding AS disponerer innestående beløp i sin daglige drift, som klassifiseres i balansen andre kortsiktige fordringer.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjene i selskapet eies 100 % av KLP Eiendom AS. Aksjekapitalen per 31.12 utgjør totalt kr 10 000 000 fordelt på 1 000 aksjer, med pålydende kr 10 000. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Note 6 Egenkapital (Alle tall i hele 1 000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar	10 000	20 240 901	0	20 250 901
Årets resultat	0	0	777 915	777 915
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-437 434	-777 915	-1 215 350
Egenkapital 31. desember	10 000	19 803 467	0	19 813 467

Fond for vurderingsforskjeller, som er bundet kapital, inngår i egenkapital med netto TNOK -73 116.



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2024

Note 7 Skattekostnad (alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2024	Endring
Fordringer	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Resultatforskjeller ANS	-473 968	-581 030	107 061
Underskudd til fremføring	0	0	0
Beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	-473 968	-581 030	107 061
22 % utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	104 273	127 827	-23 553

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	1 010 245	1 120 102
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	38 638	0
Reversering nedskrivning aksjer/andeler i datterselskap	0	0
Inntektsført konsemsbidrag og utbytte datterselskap	-915 757	-864 423
Mottatt konsemsbidrag fra datterselskap med skatteeffekt	1 310 794	1 215 845
Øvrige permanente forskjeller	7 181	8 495
Resultatforskjeller (regnskap ≠ skatt) på investering ansvarlige selskap	107 061	100 559
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	1 558 140	1 580 578
Avgitt konsemsbidrag til datterselskap med skatteeffekt	0	0
Avgitt konsemsbidrag til morselskap med skatteeffekt	-1 558 140	-1 580 578
Betalbar skatt - før avgitt konsemsbidrag	342 791	347 727
- Skatteeffekt av avgitt konsemsbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsemsbidrag til morselskap	-342 791	-347 727
Betalbar skatt i balanse	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2024	2023
Betalbar skatt	342 791	347 727
Betalbar skatt på mottatt konsemsbidrag ført mot investeringer i datterselskap	-86 908	-77 313
Endring i utsatt skatt	-23 553	-22 123
Skattekostnad	232 329	248 291



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2024

Note 8 Lønnkostnader, antall ansatte, godtgørelser, lån til ansatte mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse (ekskl. mva) til revisor, fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	62	47
Rådgivning revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	62	47

Note 9 Pantstillelser og garantier mv.

KLP Eiendom AS og KLP Eiendom Oslo Holding AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen (se note 4 for mer informasjon).

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

Enkelte av datterselskapene er stilt som sikkerhet for lån fra KLP Eiendom (se note 3). Det foreligger ellers ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Note 10 Enkelttransaksjoner

Med unntak av kjøpene av datterselskapene KLP Tjuvholmen Allé 11 AS og KLP Stortorvet 7 AS (se note 2), har det ikke vært noen betydelige eller spesielle transaksjoner utover ordinære drift i 2024.