



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 133 994  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVN 2 ANS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 25.01.2023

### 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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	5	98 021 688	94 361 862
Annen driftsinntekt		838 678	788 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 860 365</b>	<b>95 149 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	31 586 742	29 641 953
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Drift og vedlikehold av bygg		8 204 069	3 425 408
Annen driftskostnad	6	4 348 253	4 683 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 139 064</b>	<b>37 751 014</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 721 301</b>	<b>57 398 881</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		243 038	9 242
Annen finansinntekt		39 681	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>282 719</b>	<b>9 242</b>
Annen finanskostnad		839	429
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>839</b>	<b>429</b>
<b>Netto finans</b>		<b>281 880</b>	<b>8 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>55 003 180</b>	<b>57 407 694</b>
Skattekostnad på resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>55 003 180</b>	<b>57 407 694</b>
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	7		
<b>Årsresultat</b>		<b>55 003 180</b>	<b>57 407 694</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>55 003 180</b>	<b>57 407 694</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>55 003 180</b>	<b>57 407 694</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	3		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3		
Udekket tap	3		
Utbetalt til eier	3	70 200 000	89 500 000
Avsatt til andelskapital	3		
Overført fra andelskapital	3	-15 196 820	-32 092 306
Overført til andelskapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>55 003 180</b>	<b>57 407 694</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	62 929 822	62 981 011
Anlegg under utførelse	1	15 584 789	14 945 704
Bygninger o.a. fast eiendom	1	347 242 640	370 129 928
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 235 026	1 507 862
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>426 992 276</b>	<b>449 564 506</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	2	5 443 239	6 239 811
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 443 239</b>	<b>6 239 811</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>432 435 516</b>	<b>455 804 317</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 532 397	1 425 036
Andre kortsiktige fordringer		1 850 495	1 538 572
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 382 893</b>	<b>2 963 608</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 083 724	475 670
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 083 724</b>	<b>475 670</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 466 617</b>	<b>3 439 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 902 133</b>	<b>459 243 595</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	435 465 859	450 662 679
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>435 465 859</b>	<b>450 662 679</b>
Andelskapital	3		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>435 465 859</b>	<b>450 662 679</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 313 987	4 733 450
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 122 287	3 847 467
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 436 274</b>	<b>8 580 916</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 436 274</b>	<b>8 580 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>438 902 133</b>	<b>459 243 595</b>



Til selskapsmøtet i Trondheimsvn 2 ANS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondheimsvn 2 ANS som består av balanse per 31. desember 2022, resultat og kontantstrømoppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
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



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 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 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>

Oslo, 25. januar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Arild Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-01-25 11:04

**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.



## Trondheimsvn 2 ANS

### Årsberetning 2022

#### *Virksomhetens art og tilholdssted*

Trondheimsvn 2 ANS eies av KLP Eiendom Oslo Holding AS med 99 % og Nora Eiendom AS med 1 %. Selskapet har forretningskontor i Oslo, med formål om å eie, utvikle og drive eiendommen Trondheimsveien 2.

#### *Redegjørelse for årsregnskapet*

Driftsinntektene i 2022 var MNOK 98,9 mot MNOK 95,1 i 2021. Driftskostnadene utgjorde MNOK 44,1 i 2022, mot MNOK 37,8 i 2021. Selskapet hadde i 2022 netto finansinntekter på MNOK 0,3. Dette ga et årsresultat på MNOK 55,0. Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var MNOK 435,5 av totalkapitalen på MNOK 438,9.

Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 82,2. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -9,3. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde MNOK -70,2. Samlet netto endring i likvider for året utgjør MNOK 2,6. Likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av utviklingen, resultatet og den økonomiske stilling for virksomheten.

#### *Fortsatt drift*

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

Styret forventer stabile leieinntekter i årene fremover.

#### *Arbeidsmiljø og likestilling*

Selskapet hadde ingen ansatte i 2022. 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 egenkap av styremedlem. Forsikringen er tegnet hos et eksternt selskap.

#### *Samfunnsansvar*

Etter det styret kjenner til, forurenses ikke selskapets virksomhet det ytre miljø. 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 forhold henvises det til KLPs samfunnsansvarsomtale.

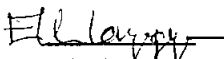
Når det gjelder omtale tilknyttet menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter, i tråd med Åpenhetsloven, så henvises det til KLPs bærekraftregnskap.

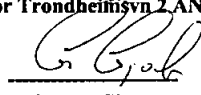
#### *Årsresultat og disponering*

Årets resultat, kr 55 003 180, foreslås disponert slik:

Utbetalt til eiere	kr 70 200 000
Overført fra andelskapital	kr -15 196 820
<u>Sum disponert</u>	<u>kr 55 003 180</u>

Oslo, 25. januar 2023  
Styret for Trondheimsvn 2 ANS

  
Ellen Langeeggen  
styremedlem

  
Gunnar Gjørtz  
styrets leder

  
Christopher Raanaas  
styremedlem


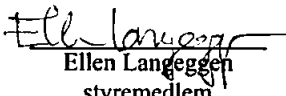



<b>Resultat</b>			
<b>Trondheimsvn 2 ANS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter	5	98 021 688	94 361 862
Annen driftsinntekt		838 678	788 033
Sum driftsinntekter		<u>98 860 365</u>	<u>95 149 895</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	31 586 742	29 641 953
Drift og vedlikehold av bygg		8 204 069	3 425 408
Annen driftskostnad	6	4 348 253	4 683 653
Sum driftskostnader		<u>44 139 064</u>	<u>37 751 014</u>
Driftsresultat		<u>54 721 301</u>	<u>57 398 881</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		243 038	9 242
Annen finansinntekt		39 681	0
Annen finanskostnad		839	429
Resultat av finansposter		<u>281 880</u>	<u>8 813</u>
Resultat før skattekostnad		55 003 180	57 407 694
Resultat		<u>55 003 180</u>	<u>57 407 694</u>
Årsresultat		<u>55 003 180</u>	<u>57 407 694</u>
<b>Overføringer</b>			
Utbetalt til eier	3	70 200 000	89 500 000
Overført fra andelskapital	3	-15 196 820	-32 092 306
Sum overføringer		<u>55 003 180</u>	<u>57 407 694</u>



<b>Balanse</b>			
Trondheimsvn 2 ANS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	62 929 822	62 981 011
Anlegg under utførelse	1	15 584 789	14 945 704
Bygninger o.a. fast eiendom	1	347 242 640	370 129 928
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 235 026	1 507 862
Sum varige driftsmidler		<u>426 992 276</u>	<u>449 564 506</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	2	5 443 239	6 239 811
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 443 239</u>	<u>6 239 811</u>
Sum anleggsmidler		<u>432 435 516</u>	<u>455 804 317</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 532 397	1 425 036
Andre kortsiktige fordringer		1 850 495	1 538 572
Sum fordringer		<u>3 382 893</u>	<u>2 963 608</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 083 724	475 670
Sum omløpsmidler		<u>6 466 617</u>	<u>3 439 277</u>
Sum eiendeler		<u>438 902 133</u>	<u>459 243 595</u>



<b>Balanse</b>			
Trondheimsvn 2 ANS			
	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	<u>435 465 859</u>	<u>450 662 679</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>435 465 859</u>	<u>450 662 679</u>
Sum egenkapital		<u>435 465 859</u>	<u>450 662 679</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 313 987	4 733 450
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 122 287</u>	<u>3 847 467</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 436 274</u>	<u>8 580 916</u>
Sum gjeld		<u>3 436 274</u>	<u>8 580 916</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>438 902 133</u>	<u>459 243 595</u>
Oslo, 25.01.2023			
Styret i Trondheimsvn 2 ANS			
 Gunnar Gjørtz styreleder	 Ellen Langeeggen styremedlem	 Christopher Raanaas styremedlem	
Trondheimsvn 2 ANS		Side 3	



## TRONDHEIMSVN 2 ANS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING 2022

	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-2 419 463	2 252 891
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnskudd, arbeidsgiveravgift mv.		
Utbetaling av renter	-839	-429
Innbetaling av renter	282 719	9 242
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter		
Innbetalinger fra eiendomsvirksomheten	98 769 999	96 065 991
Utbetalinger fra eiendomsvirksomheten	-14 480 930	-3 522 416
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>	<b>82 151 486</b>	<b>94 805 279</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger på lån til kunder mv.		
Innbetalinger av lån til kunder mv.		
Innbetalinger ved salg av eiendom		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom		
Innbetalinger andeler i ANS		
Utbetalinger andeler i ANS		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler m.v.		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler m.v.	-9 343 433	-4 848 308
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-9 343 433</b>	<b>-4 848 308</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger av ansvarlig lånekapital		
Utbetalinger ved tilbakebetalinger av ansvarlig lånekapital		
Innbetalinger ved utstedelse av aksjekapital/preferansekapital		
Utbetalinger ved tilbakebetalinger av aksjekapital/preferansekapital		
Innbetalinger ved innbetaling av egenkapitalinnskudd		
Utbetalinger ved tilbakebetaling av egenkapitalinnskudd	-70 200 000	-89 500 000
Innbetalinger av konsernbidrag og mellomværende		
Utbetalinger av konsernbidrag og mellomværende		
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>	<b>-70 200 000</b>	<b>-89 500 000</b>
<b>NETTO ENDRING I KONTANTER OG BANKINNSKUDD</b>	<b>2 608 054</b>	<b>456 972</b>
<b>BEHOLDNING AV KONTANTER OG BANKINNSKUDD VED PERIODENS BEGYNNELSE</b>	<b>475 670</b>	<b>18 700</b>
<b>BEHOLDNING AV KONTANTER OG BANKINNSKUDD VED PERIODENS SLUTT</b>	<b>3 083 724</b>	<b>475 670</b>
<b>AVSTEMMING</b>		
Resultat før skattekostnad	55 003 180	57 407 694
Periodens betalte skatt		
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		
Ordinære avskrivninger	31 586 742	29 641 953
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i kundefordringer	-107 361	936 840
Endring i leverandørgjeld	-2 419 463	2 252 891
Ikke kontantposter (premiereserve m.m.)		
Effekt av valutakursendringer		
Poster klassifisert som investering- eller finansieringsaktivitet	-2 725 180	3 790 073
Endring i andre tidsavgrensingsposter	813 568	775 834
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA ÅRETS OPERASJONELLE AKTIVITET</b>	<b>82 151 486</b>	<b>94 805 279</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Alle beløp er i norske kroner.

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

### 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

Selskapet er ikke eget skattesubjekt. Skattemessig resultat fordeles på deltakere i henhold til deres eierandeler. Investeringer i aksjeselskap er vurdert etter kostmetoden.

### Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstilling er utarbeidet etter den direkte metoden. Kontanter og kontantekvivalanter omfatter bankinnskudd.

### Konsernregnskap

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



## Trondheimsvn 2 ANS

Noter 2022

## Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Andre driftsmidler	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 041 311 640	2 427 079	62 981 011	14 945 704	1 121 665 434
Tilgang	9 087 463	56 084	0	639 085	9 782 632
Avgang	-388 010	0	-51 189	0	-439 199
Anskaffelseskost pr 31.12	1 050 011 093	2 483 163	62 929 822	15 584 789	1 131 008 867
Akk. nedskrivninger pr 31.12	-702 768 453	-1 248 137	0	0	-704 016 590
Bokført verdi 31.12	347 242 640	1 235 026	62 929 822	15 584 789	426 992 276
Årets avskrivninger	-31 586 742	-328 920	0	0	-31 915 662
Avskrivninger belastet FK	0	328 920	0	0	328 920
Sum ned-/avskrivninger	-31 586 742	0	0	0	-31 586 742
Økonomisk levetid	10-50 år	3-5 år	i.a.	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

## Note 2 Langsiktige fordringer

Selskapet har balanseført avtalt leierabatt, som periodiseres lineært som en reduksjon av leieinntektene over leieperioden fra januar 2017 til oktober 2029. Periodisert leierabatt til leietaker utgjør pr. 31.12.2022 kr. 5 443 239.

## Note 3 Egenkapital

	Andelskapital
Pr. 31.12.2021	450 662 679
Utdelinger / uttak	-70 200 000
Årets resultat	55 003 180
Pr 31.12.2022	435 465 859

Deltakere i selskapet er KLP Eiendom Oslo Holding AS (99 %) og Nora Eiendom AS (1 %).

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld konsern	0	2 481 445
Sum kortsiktig gjeld	0	2 481 445



## Trondheimsvn 2 ANS

Noter 2022

### Note 5 Leieinntekter

Pr. virksomhetsområde	2022	2021
Leieinntekter kontor	73 670 860	71 539 323
Leieinntekter undervisning	17 105 709	16 586 521
Leieinntekter coworking	911 585	459 655
Leieinntekter forretninger	1 002 339	910 601
Leieinntekter lager	2 484 680	2 265 700
Leieinntekter parkering	2 846 515	2 600 062
<b>Sum</b>	<b>98 021 688</b>	<b>94 361 862</b>

Geografisk fordeling		
Norge	98 021 688	94 361 862
<b>Sum</b>	<b>98 021 688</b>	<b>94 361 862</b>

### Note 6 Lønnskostnader, godtgjørelser, lån til ansatte, nærstående mv.

Det var ingen ansatte i selskapet i 2022, og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenstepensjonsordning.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ingen ytelser til ledende personer. Det er heller ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 31 700 (ekskl. mva).

#### Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er belastet forvaltningshonorar kr 4 467 731 fra KLP Eiendom Oslo AS.

### Note 7 Skatt

Skattemessig resultat	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	55 003 180	57 407 694
Permanente forskjeller	7 600	0
Endring i midlertidige forskjeller	31 369 742	29 858 954
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>86 380 521</b>	<b>87 266 647</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-140 764 686	-109 177 944	31 586 742
Fordringer	0	-217 000	-217 000
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-140 764 686</b>	<b>-109 394 944</b>	<b>31 369 742</b>

Side 6