



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 762 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP RANHEIMSVEIEN 9 AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 25.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		28 729 998	22 837 390
Sum inntekter		28 729 998	22 837 390
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	7 875 324	6 874 318
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 052 991	6 928 982
Vedlikehold		615 135	335 485
Sum kostnader		10 543 450	14 138 785
Driftsresultat		18 186 548	8 698 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		33 645	42 401
Sum finansinntekter		33 645	42 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 330 350	4 462 213
Annen finanskostnad		798	616 278
Sum finanskostnader		4 331 148	5 078 491
Netto finans		-4 297 503	-5 036 090
Ordinært resultat før skattekostnad		13 889 045	3 662 515
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 055 590	805 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 833 455	2 856 763
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		10 833 455	2 856 763
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 833 455	2 856 763
Totalresultat		10 833 455	2 856 763



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3, 3	16 589 737	
Udekket tap	3, 3		
Overført til/fra annen egenkapital	3	-5 756 282	2 856 763
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		10 833 455	2 856 763



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 097 245	
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		1 097 245	
Varige driftsmidler			
Eiendommer	1	273 141 153	280 783 657
Tomter	1	17 465 489	17 465 489
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		290 606 642	298 249 146
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		291 703 887	298 249 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		164 466	69 908
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		164 466	69 908
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	848 454	426 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 454	426 663
Sum omløpsmidler		1 012 920	496 571
SUM EIENDELER		292 716 807	298 745 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	8 301 020	747 417
Sum innskutt egenkapital		8 401 020	847 417
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		3 309 885
Sum opptjent egenkapital			3 309 885
Sum egenkapital		8 401 020	4 157 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		526 322
Sum avsetninger for forpliktelser			526 322
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	526 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 412	435 461
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	272 997 480	293 426 627
Annen kortsiktig gjeld			200 004
Avgitt konsernbidrag	5	11 268 894	
Sum kortsiktig gjeld		284 315 787	294 062 092
Sum gjeld		284 315 787	294 588 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 716 807	298 745 716



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 471444

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 762 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP RANHEIMSVEIEN 9 AS
Forretningsadresse: Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 25.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 980 762 904
KLP RANHEIMSVEIEN 9 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		28 729 998	22 837 390
Sum inntekter		28 729 998	22 837 390
Kostnader			
Lønn og personal	7		
Avskrivning bygninger	1	7 875 324	6 874 318
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Gårdeierkostnader		2 052 991	6 928 982
Vedlikehold		615 135	335 485
Sum kostnader		10 543 450	14 138 785
Driftsresultat		18 186 548	8 698 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		33 645	42 401
Sum finansinntekter		33 645	42 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 330 350	4 462 213
Annen finanskostnad		798	616 278
Sum finanskostnader		4 331 148	5 078 491
Netto finans		-4 297 503	-5 036 090
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 055 590	805 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 833 455	2 856 763
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6		
Årsresultat		10 833 455	2 856 763
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 833 455	2 856 763
Totalresultat		10 833 455	2 856 763
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	3		



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3, 3, 3,	16 589 737	
Udekket tap	3, 3		
Overført til/fra annen egenkapital	3	-5 756 282	2 856 763
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer		10 833 455	2 856 763



Organisasjonsnr: 980 762 904
KLP RANHEIMSVEIEN 9 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	1 097 245	
Bruksrett parkering	1		
Sum immaterielle eiendeler		1 097 245	

Varige driftsmidler

Eiendommer	1	273 141 153	280 783 657
Tomter	1	17 465 489	17 465 489
Andre driftsmidler	1		
Anlegg under utførelse	1		
Sum varige driftsmidler		290 606 642	298 249 146

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
---------------------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		291 703 887	298 249 146
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Mellomregning konsern	5		
Andre kortsiktige fordringer		164 466	69 908
Konsernbidrag	5		
Påløpte renter konsern	5		
Sum fordringer		164 466	69 908

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	848 454	426 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 454	426 663

Sum omløpsmidler		1 012 920	496 571
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		292 716 807	298 745 716
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
--------------	------	---------	---------



Overkurs	3, 3		
Annen innskutt egenkapital	3	8 301 020	747 417
Sum innskutt egenkapital		8 401 020	847 417
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		3 309 885
Sum opptjent egenkapital			3 309 885
Sum egenkapital		8 401 020	4 157 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		526 322
Sum avsetninger for forpliktelseser			526 322
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	526 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 412	435 461
Betalbar skatt	6		
Mellomregning konsern	5	272 997 480	293 426 627
Annen kortsiktig gjeld			200 004
Avgitt konsernbidrag	5	11 268 894	
Sum kortsiktig gjeld		284 315 787	294 062 092
Sum gjeld		284 315 787	294 588 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 716 807	298 745 716



Organisasjonsnr: 980 762 904
KLP RANHEIMSVEIEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Noter til årsregnskapet 2021

KLP Ranheimsveien 9 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Konsernregnskap

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

**Noter til årsregnskapet 2021**

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendommer	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	288 626 033	17 465 489	306 091 522
Tilgang	232 820	0	232 820
Anskaffelseskost pr 31.12	288 858 853	17 465 489	306 324 342
Akk. avskrivninger pr 31.12	15 717 700	0	15 717 700
Bokført verdi 31.12	273 141 153	17 465 489	290 606 642
Årets avskrivninger	7 875 324	0	7 875 324
Sum ned-/avskrivninger	7 875 324	0	7 875 324
Økonomisk levetid	3-50 år	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	

Note 2 Bankinnskudd

	2021	2020
Konsernkonto	848 454	426 663
Sum	848 454	426 663

KLP Ranheimsveien 9 AS driftskonto i DnB inngår som en underkonto i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som selskapet har på KLP Eiendom AS. KLP Ranheimsveien 9 AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	747 417	3 309 885	4 157 302
Årets resultat			10 833 455	10 833 455
Overført til annen EK		-2 446 397	2 446 397	0
Konsernbidrag mottatt		10 000 000		10 000 000
Konsernbidrag avgitt			-16 589 737	-16 589 737
Pr 31.12.2021	100 000	8 301 020	0	8 401 020



Noter til årsregnskapet 2021

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i KLP Ranheimsveien 9 AS pr. 31.12.2021 består av:

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

Eierstruktur

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

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2021	2020
Kortsiktig gjeld		
Mellomværende konsern	272 997 480	293 426 627
Avgitt konsernbidrag	11 268 894	0
Sum kortsiktig gjeld	284 266 374	293 426 627

**Noter til årsregnskapet 2021**

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 679 157	0
Endring i utsatt skatt	-1 623 567	805 752
Skattekostnad ordinært resultat	3 055 590	805 752
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 889 045	3 662 515
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	7 379 849	6 200 292
Avgitt konsemsbidrag	-21 268 894	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 862 807
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 679 157	0
Betalbar skatt på avgitt konsemsbidrag	-4 679 157	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 889 045	3 662 515
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 055 590	805 753
Sum	3 055 590	805 753
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-3 149 711	4 675 787	7 825 498
Gevinst – og tapskonto	-1 837 764	-2 283 413	-445 649
Sum	-4 987 475	2 392 374	7 379 849
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-4 987 475	2 392 374	7 379 849
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-1 097 245	526 322	1 623 567



Noter til årsregnskapet 2021

KLP Ranheimsveien 9 AS

Note 7 Lønnskostnader

KLP Ranheimsveien 9 AS har ingen ansatte og har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021. Det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Til generalforsamlingen i KLP Ranheimsveien 9 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KLP Ranheimsveien 9 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

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 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 25. januar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Kenneth S. Lædre
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lædre, Rune Kenneth Snæbjörnsson	BANKID_MOBILE	2022-03-01 11:21

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.