



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 356 787
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: KLP LYSAKER TORG 35 ANS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 OSLO

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: Espen Almvik
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, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		33 923 291	36 414 513
Annen driftsinntekt		6 858 345	313 811
Sum inntekter		40 781 635	36 728 324
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	8 943 822	14 666 635
Drift og vedlikehold av bygg		3 244 731	1 541 637
Annen driftskostnad	2, 9	2 109 386	1 536 092
Sum kostnader		14 297 939	17 744 364
Driftsresultat		26 483 696	18 983 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 467	15 330
Sum finansinntekter		8 467	15 330
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader			70
Netto finans		8 467	15 260
Ordinært resultat før skattekostnad		26 492 163	18 999 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 492 163	18 999 220
Årsresultat		26 492 163	18 999 220
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 492 163	18 999 220
Totalresultat		26 492 163	18 999 220
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført til / fra egenkapital	7	-1 507 837	-12 000 780
Utbetalt til eier	7	28 000 000	31 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		26 492 163	18 999 220



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	1	11 500 000	11 500 000
Bygninger o.a. fast eiendom	1	232 612 051	241 712 765
Anlegg under utførelse	1	5 853 934	1 672 265
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	126 720	442 452
Sum varige driftsmidler		250 092 706	255 327 482
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	3	675 309	
Sum finansielle anleggsmidler		675 309	
Sum anleggsmidler		250 768 015	255 327 482
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	226 774	1 119 229
Andre kortsiktige fordringer		2 096 077	981 541
Sum fordringer		2 322 851	2 100 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	4 650 066	2 742 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 650 066	2 742 051
Sum omløpsmidler		6 972 917	4 842 822
SUM EIENDELER		257 740 931	260 170 304

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital	5, 7	256 001 824	257 509 661
Sum opptjent egenkapital		256 001 824	257 509 661
Sum egenkapital		256 001 824	257 509 661
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	2		
Leverandørgjeld	2	473 040	1 962 739
Annen kortsiktig gjeld	2	1 266 067	697 904
Sum kortsiktig gjeld		1 739 107	2 660 643
Sum gjeld		1 739 107	2 660 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 740 931	260 170 304



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 323881

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 356 787
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: KLP LYSAKER TORG 35 ANS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 OSLO

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: Espen Almvik
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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 975 356 787
KLP LYSAKER TORG 35 ANS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		33 923 291	36 414 513
Annen driftsinntekt		6 858 345	313 811
Sum inntekter		40 781 635	36 728 324
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	8 943 822	14 666 635
Drift og vedlikehold av bygg		3 244 731	1 541 637
Annen driftskostnad	2, 9	2 109 386	1 536 092
Sum kostnader		14 297 939	17 744 364
Driftsresultat		26 483 696	18 983 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 467	15 330
Sum finansinntekter		8 467	15 330
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader			70
Netto finans		8 467	15 260
Ordinært resultat før skattekostnad		26 492 163	18 999 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 492 163	18 999 220
Årsresultat		26 492 163	18 999 220
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 492 163	18 999 220
Totalresultat		26 492 163	18 999 220
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført til / fra egenkapital	7	-1 507 837	-12 000 780
Utbetalt til eier	7	28 000 000	31 000 000
Sum overføringer og disponeringer		26 492 163	18 999 220



Organisasjonsnr: 975 356 787
KLP LYSAKER TORG 35 ANS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter	1	11 500 000	11 500 000
Bygninger o.a. fast eiendom	1	232 612 051	241 712 765
Anlegg under utførelse	1	5 853 934	1 672 265
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	126 720	442 452
Sum varige driftsmidler		250 092 706	255 327 482

Finansielle anleggsmidler

Langsiktige fordringer	3	675 309	
Sum finansielle anleggsmidler		675 309	

Sum anleggsmidler		250 768 015	255 327 482
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2	226 774	1 119 229
Andre kortsiktige fordringer		2 096 077	981 541
Sum fordringer		2 322 851	2 100 770

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	4 650 066	2 742 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 650 066	2 742 051

Sum omløpsmidler		6 972 917	4 842 822
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		257 740 931	260 170 304
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Andelskapital	5, 7	256 001 824	257 509 661
Sum opptjent egenkapital		256 001 824	257 509 661



Sum egenkapital		256 001 824	257 509 661
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	2		
Leverandørgjeld	2	473 040	1 962 739
Annen kortsiktig gjeld	2	1 266 067	697 904
Sum kortsiktig gjeld		1 739 107	2 660 643
Sum gjeld		1 739 107	2 660 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 740 931	260 170 304



Organisasjonsnr: 975 356 787
KLP LYSAKER TORG 35 ANS

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



Resultat			
KLP Lysaker Torg 35 ANS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt		33 923 291	36 414 513
Annen driftsinntekt		6 858 345	313 811
Sum driftsinntekter		<u>40 781 635</u>	<u>36 728 324</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	8 943 822	14 666 635
Drift og vedlikehold av bygg		3 244 731	1 541 637
Annen driftskostnad	2, 9	2 109 386	1 536 092
Sum driftskostnader		<u>14 297 939</u>	<u>17 744 364</u>
Driftsresultat		<u>26 483 696</u>	<u>18 983 960</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 467	15 330
Annen finanskostnad		0	70
Resultat av finansposter		<u>8 467</u>	<u>15 260</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		26 492 163	18 999 220
Ordinært resultat		<u>26 492 163</u>	<u>18 999 220</u>
Årsoverskudd		<u>26 492 163</u>	<u>18 999 220</u>
Overføringer			
Overført til / fra egenkapital	7	-1 507 837	-12 000 780
Utbetalt til eier	7	28 000 000	31 000 000
Sum overføringer		<u>26 492 163</u>	<u>18 999 220</u>



Balanse			
KLP Lysaker Torg 35 ANS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	1	11 500 000	11 500 000
Bygninger o.a. fast eiendom	1	232 612 051	241 712 765
Anlegg under utførelse	1	5 853 934	1 672 265
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	126 720	442 452
Sum varige driftsmidler		<u>250 092 706</u>	<u>255 327 482</u>
Finansielle driftsmidler			
Langsiktige fordringer	3	675 309	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>675 309</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>250 768 015</u>	<u>255 327 482</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	226 774	1 119 229
Andre kortsiktige fordringer		2 096 077	981 541
Sum fordringer		<u>2 322 851</u>	<u>2 100 770</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	4 650 066	2 742 051
Sum omløpsmidler		<u>6 972 917</u>	<u>4 842 822</u>
Sum eiendeler		<u>257 740 931</u>	<u>260 170 304</u>

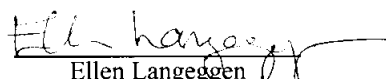
**Balanse**


KLP Lysaker Torg 35 ANS

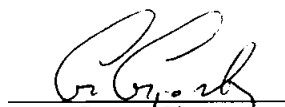
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Andelskapital	5, 7	256 001 824	257 509 661
Sum opptjent egenkapital		<u>256 001 824</u>	<u>257 509 661</u>
Sum egenkapital		<u>256 001 824</u>	<u>257 509 661</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	473 040	1 962 739
Annen kortsiktig gjeld	2	1 266 067	697 904
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 739 107</u>	<u>2 660 643</u>
Sum gjeld		<u>1 739 107</u>	<u>2 660 643</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>257 740 931</u>	<u>260 170 304</u>

Oslo, den 25.01.2022

Styret i KLP Lysaker Torg 35 ANS


Ellen Langeggen
styremedlem


Christopher Raanaas
styremedlem


Gunnar Gjørtz
styreleder



KLP Lysaker Torg 35 ANS

Noter for regnskapet for 2021



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste 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. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger 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 deltakerne i henhold til deres eierandel.

Konsernregnskap

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



KLP Lysaker Torg 35 ANS

Noter for regnskapet for 2021

Note 1: Anleggsmidler

	Tomt	Driftstilbehør og inventar	Anlegg under utførelse	Bygninger	Tekniske installasjoner	Leietaker-tilpasninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	11 500 000	6 256 820	1 672 265	318 415 841	15 109 624	59 738 986	412 693 536
Tilgang	0	0	4 181 669	0	0	0	4 181 669
Avgang	0	0	0	0	-156 892	0	-156 892
Anskaffelseskost 31.12	11 500 000	6 256 820	5 853 934	318 415 841	14 952 732	59 738 986	416 718 314
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-6 130 100	0	-95 659 930	-9 401 830	-55 433 748	-166 625 608
Balansført verdi 31.12	11 500 000	126 720	5 853 934	222 755 911	5 550 902	4 305 238	250 092 706
Årets avskrivninger	0	-433 793	0	-6 368 316	-754 080	-1 703 365	-9 259 554
Viderebelastning av avskrivninger	0	315 732	0	0	0	0	315 732
Sum åretsavskrivninger	0	-118 061	0	-6 368 316	-754 080	-1 703 365	-8 943 822
Økonomisk levetid	-	3-5 år	-	50 år	15-20 år	5-10 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskr	lineær	Ingen avskr	lineær	lineær	lineær	

Note 2: Gjeld og finansieringsmidler

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Fordringer	
	2021	2020
Kundefordringer selskap i konsernet KLP Eiendom AS	0	0
Sum	0	0
	Kortsiktig gjeld	
	2021	2020
Leverandørgjeld selskap i konsernet KLP Eiendom AS	6 445	0
Annen kortsiktig gjeld til selskap i konsernet KLP Eiendom AS	0	185 604
Sum	6 445	185 604

Selskapet er belastet forvaltningshonorar kr 1.895.615 fra KLP Eiendom Oslo AS.

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år (*)	675 309	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

(*) Selskapet har balansført honorar i forbindelse med innhenting av leietakere, som kostnadsføres lineært over leieperioden 2021 til 2026.

Note 3: Bundne midler

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



KLP Lysaker Torg 35 ANS

Noter for regnskapet for 2021

Note 2: Deltagere

Selskapets deltagere	Eierandel 31.12	Eierandel 01.01
KLP Eiendom Oslo Holding AS	99,00 %	99,00 %
Nora Eiendom AS	1,00 %	1,00 %
Sum	100,00 %	100,00 %

Note 3: Pantstillelser og garantier

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Note 4: Egenkapital

	Andelskapital	Sum
Egenkapital 01.01	257 509 661	257 509 661
Utdelinger / uttak	-28 000 000	-28 000 000
Årets resultat	26 492 163	26 492 163
Egenkapital 31.12	256 001 824	256 001 824

Note 5: Skatter

Årets skattemessige resultat fremkommer slik:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	26 492 163	18 999 220
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	26 492 163	18 999 220
Endring i midlertidige resultatforskjeller	9 177 790	14 704 601
Årets skattemessige resultat til fordeling på deltakerene	35 669 953	33 703 821

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

Drittsmidler	-37 584 062	-28 602 271
Andre forskjeller	-196 000	0
Sum midlertidige forskjeller	-37 780 062	-28 602 271

Note 6: Ansatt og tjenestepensjonsordning

Det er ingen ansatte i selskapet i 2021, og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Revisor

	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse (ekskl mva) til revisor fordeler seg slik :		
- revisjon	42 400	27 500
- andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	42 400	27 500



Til selskapsmøtet i KLP Lysaker Torg 35 ANS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert KLP Lysaker Torg 35 ANS' årsregnskap 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - KLP Lysaker Torg 35 ANS



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 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2022-01-25 04:59

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.