



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 25.01.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Kostnader			
Lønnskostnad	10		
Annen driftskostnad	10	866 000	1 258 000
Sum kostnader		866 000	1 258 000
Driftsresultat		-866 000	-1 258 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 094 708 000	1 086 225 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 980 000	48 080 000
Annen renteinntekt		829 000	1 002 000
Gevinst ved realisasjon av aksjer/andeler i ANS	2		
Sum finansinntekter		1 140 517 000	1 135 308 000
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	26 000 000	94 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	51 684 000	50 315 000
Annen rentekostnad			262 000
Annen finanskostnad		949 000	
Sum finanskostnader		78 633 000	145 077 000
Netto finans		1 061 883 000	990 231 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 061 017 000	988 973 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	302 909 000	289 513 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		758 108 000	699 459 000
Årsresultat		758 108 000	699 459 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		758 108 000	699 459 000
Totalresultat		758 108 000	699 459 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	1 150 756 000	1 104 785 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra annen egenkapital	4	-392 648 000	-405 326 000
Sum overføringer og disponeringer		758 108 000	699 459 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	40 081 000	18 418 000
Sum immaterielle eiendeler		40 081 000	18 418 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	22 215 541 000	22 397 321 000
Lån til foretak i samme konsern	5	2 070 279 000	1 928 568 000
Investeringer i aksjer og andeler	2		
Sum finansielle anleggsmidler		24 285 819 000	24 325 889 000
Sum anleggsmidler		24 325 900 000	24 344 307 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Fordringer på selskap i samme konsern	5	1 154 111 000	1 109 014 000
Andre kortsiktige fordringer		1 000	132 000
Sum fordringer		1 154 111 000	1 109 147 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	318 266 000	56 811 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 266 000	56 811 000
Sum omløpsmidler		1 472 377 000	1 165 958 000
SUM EIENDELER		25 798 277 000	25 510 265 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	3, 4	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 875 969 000	21 268 364 000
Sum innskutt egenkapital		20 885 969 000	21 278 364 000
Annen egenkapital	4		
Sum egenkapital		20 885 969 000	21 278 364 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 425 980 000	2 687 904 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 425 980 000	2 687 904 000
Sum langsiktig gjeld		3 425 980 000	2 687 904 000
Kortsiktig gjeld			
Skyldig konsernbidrag	5, 6	1 485 328 000	1 426 793 000
Gjeld til selskap i samme konsern	5		117 117 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000 000	87 000
Sum kortsiktig gjeld		1 486 328 000	1 543 997 000
Sum gjeld		4 912 308 000	4 231 901 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 798 277 000	25 510 265 000



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Årsberetning 2020

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 2020 på TNOK -866, sammenlignet med TNOK -1.258 i 2019. Netto finansposter utgjorde for 2020 TNOK 1.061.883, hvorav inntekt på investering i datterselskap var på TNOK 1.094.708, og renteinntekter på konsernmellomværende utgjorde TNOK 44.980. Resultat før skattekostnad i 2020 ble TNOK 1.061.017, og etter skattekostnad på TNOK 302.909 ble årets resultat TNOK 758.108.

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 758.108, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt konsernbidrag	TNOK 1.150.756
Overført fra annen egenkapital	TNOK 392.648
Sum disponering av årets resultat	<u>TNOK 758.108</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.

Påvirkning av det ytre miljø

Etter det styret kjenner til, forurenser ikke selskapets virksomhet det ytre miljø. KLP Eiendom ble i desember 2009 miljøsertifisert i hht ISO 14001 for eiendomsvirksomheten i Oslo. Konsernet har utarbeidet en langsiktig handlingsplan for å redusere avfall, samt energi- og vannforbruket i egenforvaltede eiendommer. For ytterligere forhold henvises det til KLP's samfunnsansvarsrapport.

Sensitivitet: Begrenset



Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er per 31.12.20 TNOK 20.885.969. 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 -6.393. Vesentlig forskjell mellom operasjonelle aktiviteter og resultat etter skatt på TNOK 758.108 skyldes hovedsakelig inntekter fra investeringer i datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK 1.254.666 og tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK -986.818. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12 på TNOK 318.266, og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstedet. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

Hendelser etter årsskiftet

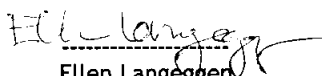
Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

Fremtidig utvikling

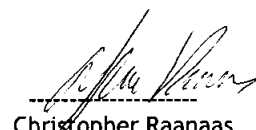
Utviklingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS avhenger av utviklingen i selskapets datterselskaper. Datterselskapene har svært mange interessante prosjekter i utvikling som vil gi god verdiskapning i kommende år. Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, den 25. januar 2021

Styret for KLP Eiendom Oslo Holding AS


Ellen Langeggen
styremedlem


Gunnar Gjørtz
styrets leder


Christopher Raanaas
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset



Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	10	866	1 258
Sum driftskostnader		<u>866</u>	<u>1 258</u>
Driftsresultat		<u>-866</u>	<u>-1 258</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 094 708	1 086 225
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 980	48 080
Annen renteinntekt		829	1 002
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	26 000	94 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	51 684	50 315
Tap ved realisasjon av aksjer / andeler i datterselskap		0	262
Annen finanskostnad		949	0
Resultat av finansposter		<u>1 061 883</u>	<u>990 231</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 061 017	988 973
Skattekostnad på ordinært resultat	6	302 909	289 513
Ordinært resultat		<u>758 108</u>	<u>699 459</u>
Årsresultat		<u>758 108</u>	<u>699 459</u>
Overføringer			
Netto avgitt konsernbidrag	4	1 150 756	1 104 785
Overført fra annen egenkapital	4	-392 648	-405 326
Sum overføringer		<u>758 108</u>	<u>699 459</u>



Balanse			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	40 081	18 418
Sum immaterielle eiendeler		<u>40 081</u>	<u>18 418</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	22 215 541	22 397 321
Lån til foretak i samme konsern	5	2 070 279	1 928 568
Sum finansielle anleggsmidler		<u>24 285 819</u>	<u>24 325 889</u>
Sum anleggsmidler		<u>24 325 900</u>	<u>24 344 307</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	1 154 111	1 109 014
Andre kortsiktige fordringer		1	132
Sum fordringer		<u>1 154 111</u>	<u>1 109 147</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 9	318 266	56 811
Sum omløpsmidler		<u>1 472 377</u>	<u>1 165 958</u>
Sum eiendeler		<u>25 798 277</u>	<u>25 510 265</u>

**Balanse**

KLP Eiendom Oslo Holding AS

Alle tall i hele 1.000 kroner

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	10 000	10 000
Overkurs	4	20 875 969	21 268 364
Sum innskutt egenkapital		<u>20 885 969</u>	<u>21 278 364</u>
Sum egenkapital		<u>20 885 969</u>	<u>21 278 364</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	3 425 980	2 687 904
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 425 980</u>	<u>2 687 904</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig konsernbidrag	5, 6	1 485 328	1 426 793
Gjeld til selskap i samme konsern	5	0	117 117
Annen kortsiktig gjeld		1 000	87
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 486 328</u>	<u>1 543 997</u>
Sum gjeld		<u>4 912 308</u>	<u>4 231 901</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>25 798 277</u>	<u>25 510 265</u>

Oslo, 25.01.2021

Styret i KLP Eiendom Oslo Holding AS

Gunnar Gjørtz
Styrets lederChristopher Raanaas
styremedlemEllen Lange
styremedlem



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Kontantstrømoppstilling 2020

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:

	1.000kr. 2020	1.000kr. 2019
Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-110	-227
Innbetalinger av renter	45 809	49 082
Utbetaling av renter	-52 096	-50 315
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	5	1
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	-6 393	-1 459

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:

Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 410	3 195
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-186 260	-1 114 673
Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	1 439 516	1 522 601
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 254 666	411 123

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:

Inn-/utbetalinger lån til konsernselskaper	-180 984	-532 244
Inn-/utbetalinger lån fra konsernselskaper	620 959	1 492 761
Innbetalinger egenkapital	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag til konsernselskaper	-1 426 793	-1 334 915
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-986 818	-374 397

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	261 455	35 266
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	56 811	21 545

KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	318 266	56 811
------------------------------------	----------------	---------------

AVSTEMMING:

Resultat før skattekostnad	1 061 017	988 973
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i leverandørgjeld	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-1 068 456	-991 725
Endring i andre tidsavgrensninger	1 046	1 293
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 393	-1 459

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk 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, inntektføres 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 (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Fusjon

KLP Eiendom Oslo Holding AS (overtakende selskap) har med regnskaps- og skattemessig virkning hhv 1. juli 2020 og 1. januar 2020 fusjonert med datterselskapet KLP BP Eiendom AS (overdragende selskap), etter reglene for forenklet fusjon. Fusjonen er gjennomført til såvel regnskaps- som skattemessig kontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

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 særskilt bankkonto for skattetreksmidler og driftskonto.



NOTE 2 Datterselskap osv.

(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 oppjøst ut fra tilsvarende kontinuitetsprinsipp.

Selskaper som regnskapsføres etter kostmetoden:	Eierandel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020	Bokført verdi 31.12.2020	Inntekt fra investering datter
Datterselskap					
Holbergsgt. 1 AS	100 %	37 633	10 192	195 214	13 603
Holbergs Terrasse AS	100 %	276 401	21 632	403 532	28 396
Stensberggt. 26 AS	100 %	57 204	15 182	172 849	19 971
Pilestredet 75C AS	100 %	61 154	10 533	143 479	14 711
Lensmannsliå 4 AS	100 %	365 955	-9 912	284 142	0
Brynsengveien 10 AS	100 %	95 612	9 577	79 595	12 906
Wergjeldsveien 1-3 AS	100 %	436 934	12 752	406 969	19 260
KLP Biskep Gunnerusgt. 14B AS	100 %	190 980	-7 394	761 837	0
KLP Universitetsgata 8 AS	100 %	63 422	3 284	94 923	4 225
Drammensveien 288 AS	100 %	1 337 705	38 080	1 119 729	58 152
Akersgaten 55 AS	100 %	280 738	66 428	951 995	86 720
KLP Eiendom Spania AS	100 %	4 005	254	3 683	325
Førnebu Senter AS	100 %	969 004	1 570	934 738	1 570
Årena Handel AS	100 %	37 085	3 983	25 855	1 789
KLP Drammensveien 144 AS	100 %	294 466	9 557	268 850	14 006
KLP Stavanger Airport Hotel AS	100 %	305 440	-11 275	250 273	0
KLP Schweigaardsgate 17-19 AS	100 %	407 068	25 852	440 327	37 231
KLP Hansteensgate 2 AS	100 %	76 288	12 144	191 086	16 259
Førnebu Panorama AS	100 %	411	-15	576	0
KLP Ibsenkvartalet AS	100 %	815 692	52 264	955 165	72 231
KLP Næringsbygg Oslo AS	100 %	14 240	2 307	23 166	3 089
Akersgata 64/68 AS	100 %	382 773	34 445	487 957	47 420
Hvaltorvet Senter AS	100 %	517 022	7 651	453 850	12 346
KLP Eiendomsinvest AS	100 %	944 428	59 578	895 065	79 872
KLP Førnebuparken AS	100 %	95 893	-504	93 057	0
Hotel Atlantic AS	100 %	316 439	14 014	491 877	18 080
Førnebu Park Hotel AS	100 %	46 179	7 706	111 184	10 505
Hjemmel Stavanger Airport AS	100 %	92	-12	138	0
KLP Gardermoen Airport Hotel AS	100 %	386 406	18 540	487 035	26 470
Nora Eiendom AS	100 %	46 939	2 454	46 609	3 391
KLP Schweigaardsgate 21 AS	100 %	389 375	27 383	761 741	37 908
KLP Schweigaardsgate 23 AS	100 %	331 712	25 280	725 080	34 810
KLP Selma Ellefsens vei 8 AS	100 %	99 384	1 942	34 671	1 942
KLP Lysaker Torg 45 AS	100 %	439 128	-12 021	500 271	0
KLP Munkedamsveien 35 AS	100 %	300 524	9 912	493 848	14 732
KLP Bergerveien 12 AS	100 %	1 120	-3	1 100	0
KLP Citypassagen AS	100 %	151 653	14 484	617 286	19 998
KLP Nordbyen AS	100 %	281 524	5 805	206 399	7 743
KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	100 %	322 852	11 138	538 101	16 247
Barcode Basement AS	100 %	597 031	18 176	733 520	26 358
Barcode Hjemmel 1 AS	100 %	345	2	339	0
KLP Euterma AS	100 %	925 535	25 494	1 095 315	38 096
KLP Eiendom ROM AS	100 %	32	-4	40	0
Sum				16 472 465	800 421

Regnskapsmessig nedskrivning aksjer i datterselskap:

	Akkumulert 01.01.2020	Nedskrevet (-) / reversert (+) i 2020	Akkumulert 31.12.2020
Aksjer i Hvaltorvet Senter AS		-3 000	-12 000
Aksjer i KLP Stavanger Airport AS		-19 500	-27 500
Aksjer i KLP Citypassagen AS		-40 100	-4 100
Aksjer i Førnebu Senter		-115 000	-160 000
Sum nedskrivninger på aksjer i datterselskap		-177 600	-203 600



Selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden:

Selskap	Andel egenkapital UB	Bokført verdi IB (*)	Resultatandel fra ANS	Likviditets- overførsel	Bokført verdi UB
Slottsparken Eiendom ANS (99%)					
GlasMagasinet ANS (99%)	377 667	709 059	13 868	3 465	719 462
Byporten ANS (87,5%)	272 966	1 304 504	94 598	97 825	1 301 276
Paleet Karl Johan ANS (99%)	563 521	1 120 523	28 006	44 550	1 103 979
Frydenlund Eiendom ANS (87,1%)	358 382	1 502 687	87 389	117 293	1 472 782
Trondheimsveien 2 ANS (99%)	477 927	647 113	51 617	69 795	628 935
KLP Lysaker Torg 35 ANS (99%)	254 935	528 522	18 809	30 690	516 641
Sum	2 305 398	5 812 408	294 286	363 618	5 743 076

(*) KLP Eiendom Oslo Holding AS har i juli 2020, via innsfusjonering av det heleide datterselskapet KLP BP Eiendom AS, ervervet ytterligere 3,5 % av andelen i Byporten ANS og Frydenlund Eiendom ANS. Vederlaget for andelen inngår i bokført verdi (IB) i tabellen ovenfor.

Note 3 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 4 Egenkapital

(Alle tall i hele 1 000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar	10 000	21 268 364	0	21 278 364
Fusjon datterselskap	0	0	252	252
Årets resultat	0	0	758 108	758 108
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-392 396	-758 361	-1 150 756
Egenkapital 31. desember	10 000	20 875 969	0	20 885 969

Fond for vurderingsforskjeller, som er bundet kapital, inngår i egenkapital med TNOK 82.935.

Note 5 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	
	2020	2019	2020	2019
Kundefordringer datterselskap	0	0	0	0
Datterselskap i KLP Eiendom konsernet	2 070 279	1 928 568	72 390	33 117
Søsterselskap i KLP Eiendom konsernet	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	1 081 720	1 075 898
Sum	2 070 279	1 928 568	1 154 111	1 109 014

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Datterselskap i KLP Eiendom konsernet	0	0	0	117 117
KLP Eiendom AS	3 425 980	2 687 904	0	0
Skyldig konsernbidrag KLP Eiendom AS	0	0	1 475 328	1 416 391
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	10 000	10 402
Sum	3 425 980	2 687 904	1 485 328	1 543 910

**Note 6 Skattekostnad**

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2019	2020	Endring
Fordringer	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Resultatforskjeller ANS	-83 718	-182 186	98 469
Underskudd til fremføring	0	0	0
Beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	-83 718	-182 186	98 469
22 % utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	18 418	40 081	-21 663

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 061 017	988 973
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	62 000	118 000
Reversering nedskrivning aksjer/andeler i datterselskap	-36 000	-23 500
Inntektsført konsernbidrag og utbytte datterselskap	-800 421	-812 495
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap med skatteeffekt	1 081 720	1 036 398
Gevinst(-)/tap(+)-ved realisasjon av aksjer og andeler	0	262
Øvrige permanente forskjeller	8 543	8 332
Resultatforskjeller (regnskap ≠ skatt) på investering ansvarlige selskap	98 469	100 422
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	1 475 328	1 416 391
Avgitt konsernbidrag til datterselskap med skatteeffekt	0	0
Avgitt konsernbidrag til morselskap med skatteeffekt	-1 475 328	-1 416 391
Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag	324 572	311 606
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-324 572	-311 606
Betalbar skatt i balanse	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2020	2019
Betalbar skatt	324 572	311 606
Endring i utsatt skatt	-21 663	-22 093
Skattekostnad	302 909	289 513



Note 7 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 9 for mer informasjon).

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Note 8 Enkelttransaksjoner

Med unntak av at KLP Eiendom Oslo Holding AS i juli 2020 ervervet 3,5 % av andelene i Byporten ANS og Frydenlund Eiendom ANS, har det ikke vært noen betydelige og spesielle transaksjoner utover ordinære drift i 2020.

Note 9 Bankinnskudd

(Alle tall i hele 1000 kroner)

Bundne bankinnskudd

Det er ingen bundne midler.

	2020	2019
Konsernkonto*	318 266	56 811
Andre innskudd	0	0
Sum	318 266	56 811

* 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 inntående TNOK 318.266 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 imidlertid inntående beløp i sin daglig drift, og midlene er derfor klassifisert under posten bankinnskudd, kontanter og lignende.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, 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/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisor

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

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	58	37
Rådgivning revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	58	37



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert KLP Eiendom Oslo Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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 er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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 Eiendom Oslo Holding AS



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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. januar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2021-01-23 13:01

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.