



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 839 699 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLP EIENDOM TRONDHEIM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	4	32 337 029	
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 337 029</b>	
<b>Kostnader</b>			
Andre salgs- og adm.kostnader	3	100 096	67 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>100 096</b>	<b>67 546</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 236 933</b>	<b>-67 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	298 373 007	239 801 663
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 962 044	16 399 753
Annen finansinntekt		54 437	39 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>323 389 488</b>	<b>256 240 677</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		56 264 995	8 968 607
Annen finanskostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 264 995</b>	<b>8 968 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>267 124 493</b>	<b>247 272 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>299 361 426</b>	<b>247 204 524</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	58 745 366	54 384 996
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>240 616 060</b>	<b>192 819 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>240 616 060</b>	<b>192 819 528</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>240 616 060</b>	<b>192 819 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>240 616 060</b>	<b>192 819 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		305 588 095	301 989 781
Overført fra/til annen egenkapital		-64 972 035	-109 170 253



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer	6	240 616 060	192 819 528



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	3 055	3 819
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 055</b>	<b>3 819</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	5 091 090 094	5 120 660 281
Lån til foretak i samme konsern	7	2 388 961 710	1 871 812 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 480 051 804</b>	<b>6 992 472 535</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 480 054 859</b>	<b>6 992 476 354</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Mellomregning konsern	7		268 874 658
Andre kortsiktige fordringer		2 419	478 844
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 419</b>	<b>269 353 502</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 350 950	4 660 799
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 350 950</b>	<b>4 660 799</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 353 369</b>	<b>274 014 302</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 484 408 228</b>	<b>7 266 490 655</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	2 750 000	2 750 000
Overkurs	6	4 320 976 410	4 385 948 445



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 323 726 410</b>	<b>4 388 698 445</b>
Annen egenkapital	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 323 726 410</b>	<b>4 388 698 445</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	7	2 768 902 209	1 810 962 462
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 768 902 209</b>	<b>1 810 962 462</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 768 902 209</b>	<b>1 810 962 462</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			953 558
Mellomregning konsern	7		678 709 804
Avgitt konsernbidrag	7	391 779 609	387 166 386
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>391 779 609</b>	<b>1 066 829 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 160 681 818</b>	<b>2 877 792 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 484 408 228</b>	<b>7 266 490 655</b>



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Årsberetning 2021

#### **Virksomhetens art**

KLP Eiendom Trondheim 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 eiendomsselskapene i KLP Eiendom region Trondheim. Datterselskapene har som formål å erverve, eie, utvikle og forvalte næringseiendom og relatert virksomhet. Hovedkontoret til KLP Eiendom Trondheim Holding AS og selskapets datterselskaper er lokalisert i Trondheim. Selskapet er stiftet i mars 1986.

#### **Resultater**

Selskapet hadde et positivt driftsresultat i 2021 på TNOK 32 236, og den store økningen fra 2020 skyldes en gevinst ved salg av aksjer i datterselskap på TNOK 32 337. Netto finansposter utgjorde TNOK 267 124, hvorav inntekt på investering i datterselskap var på TNOK 298 373. Netto renteinntekter på konsernmellomværende utgjorde TNOK – 31 303. Resultat før skattekostnad i 2021 ble TNOK 299 361, og etter skattekostnad på TNOK 58 745 ble årets resultat TNOK 240 616.

Kontantstrømoppstillingen viser at endring i likviditetsbeholdning i 2021 utgjør TNOK - 310. Selskapet får tilført likvider fra datterselskap ved betaling av konsernbidrag, og dette blir så betalt videre til morselskapet og selskapet skal ikke ha vesentlig likviditetsbeholdning.

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 NOK 240 616 060, foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	NOK 305 588 095
Overført til annen egenkapital	<u>NOK - 64 972 035</u>
Sum overføringer	<u>NOK 240 616 060</u>

#### **Styre, arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet har ingen ansatte. Søsterselskapet KLP Eiendom Trondheim AS er forretningsfører for selskapet. Styret består av 1 mann. 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 Trondheim. 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 31.12.21 TNOK 4 323 726. 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.

Selskapet har en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12.21 på TNOK 4 350, og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

**Fortsatt drift**

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. 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.

**Hendelser etter årsskiftet**

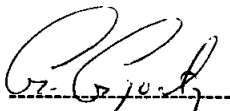
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

**Fremtidig utvikling**

Utviklingen i KLP Eiendom Trondheim 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 2022

**Styret i KLP Eiendom Trondheim Holding AS**

  
Gunnar Gjørtz  
Styrets leder

  
Ruth Hege F. Havdal  
Daglig leder

Sensitivitet: Begrense



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsperioden er 01.01.2021 - 31.12.2021. Alle tall er i hele 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 datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Mottatt konsernbidrag inntektsføres under finansinntekter som inntekt fra investering i datterselskap.

#### Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Trondheim Holding AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse, Dronning Eufemias gt 10, 0103 OSLO.

#### 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 oppført. 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 uttignet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

På grunn av fritaksmetoden avsettes det ikke for skatt på inntektsførte resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper som føres etter egenkapitalmetoden.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter består av bankinnskudd, inkludert innestående på konsernkonto.

#### Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller ledende personer.

#### Note 3 Honorar

Følgende honorar (ekskl. mva) er utbetalt til revisor :

	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :		
- lovpålagt revisjon (inkludert evt. bistand med årsregnskap) eks. mva.	51 800	39 600
- andre attestasjonstjenester	-	-
- annen bistand	7 703	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>59 503</b>	<b>39 600</b>

Sensitivitet: Begrenset



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 4 Datterselskap m.v.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Alle selskaper har forretningskontor i Trondheim og regnskapsføres etter kostmetoden :

Selskap	Eierandel	Selskaps egenkapital	Resultat 2021	Bokført verdi	Inntekt fra datterselskap
<b>Datterselskap</b>					
Hell Hotell AS	100 %	172 546	12 667	309 618	22 483
Jonsvollskvartalet AS	100 %	51 460	25 110	971 448	49 897
KLP Bassengtomten AS	100 %	121 431	8 885	276 882	15 333
KLP Dybdahlsgården AS	100 %	3 329	-2 604	94 042	-
KLP Ferjemannsveien 10 AS	100 %	309 735	15 238	362 666	31 713
KLP Gryta AS	100 %	149 695	18 626	267 389	30 052
KLP Haakon VII s gt. 6 AS	100 %	1 608	1 875	48 632	5 792
KLP Klæbuveien AS	100 %	247 530	16 016	338 627	30 825
KLP Næringsbygg Tr.heim AS	100 %	111 055	10 462	198 646	1 908
KLP Peter Egges Plass 2 AS	100 %	34 990	3 949	44 151	7 201
KLP Ranheimsveien 10 AS	100 %	185 433	25 931	225 321	43 602
KLP Ranheimsveien 9 AS	100 %	8 401	10 833	181 713	21 268
KLP Sandfærhus AS	100 %	7 287	218	8 171	280
KLP Skipsbygget AS	100 %	459 205	24 037	869 469	45 329
KLP Sluppen AS	100 %	51 440	-10 047	65 994	-
KLP Teknobyen AS	100 %	579 295	50 052	633 297	90 630
KLP Tempeveien 22 AS	100 %	21 892	-2 290	25 409	4 858
KLP Verkskontorene AS	100 %	8 059	1 236	28 105	2 263
KLP Østre Rosten 8 AS	100 %	109 726	9 786	141 510	19 692
<b>Sum</b>		<b>2 634 117</b>	<b>219 980</b>	<b>5 091 090</b>	<b>423 126</b>

Av total inntekt fra datterselskap er TNOK 298 373 ført som Inntekt fra investering i datterselskap i resultatregnskapet, resten er ført direkte i balansen mot verdien av aksjer i datterselskap. Posten Annen driftsinntekt består i sin helhet av gevinst ved salg av datterselskap.

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet KLP har forretningskontor i Dronning Eufemias gt 10, Oslo, hvor en kan få konsernregnskapet utlevert.

Aksjekapitalen på kr 2 750 000 består av 400 aksjer á kr 6 875. Alle aksjer har like rettigheter.

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
KLP Eiendom AS	400	100,0 %

#### Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen Innskutt ek	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01. januar</b>	<b>2 750 000</b>	<b>4 385 948 445</b>	-	-	<b>4 388 698 445</b>
Årets resultat	-	-	-	240 616 060	<b>240 616 060</b>
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-305 588 095	<b>-305 588 095</b>
Overført fra overkurs	-	-64 972 035	-	64 972 035	-
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>2 750 000</b>	<b>4 320 976 410</b>	-	-	<b>4 323 726 410</b>

Sensitivitet: Begrenset



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Mellomregning konsern	-	-	-	268 874 658
Lån til foretak i samme konsern	-	-	2 336 892 181	1 871 812 254
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 336 892 181</b>	<b>2 140 686 912</b>

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Langsiktig gjeld til konsernselskap	-	-	2 716 832 680	1 810 962 462
Mellomregning konsern	-	-	-	678 709 804
Avgitt konsernbidrag KLP Eiendom	-	-	391 779 609	387 166 386
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 108 612 289</b>	<b>2 876 838 652</b>

Selskapet har kun gjeld til morselskapet KLP Eiendom AS. Det foreligger ingen konkret nedbetalingsplan på den langsiktige gjelden, men overskuddslikviditet blir fortløpende brukt til nedbetaling av konserngjeld. Tekten på nedbetalingen avhenger av prosjekter som finansieres over den løpende driften i datterselskapene og det er vanskelig å definere hvor mye av gjelden som forfaller senere enn 5 år.

#### Note 8 Skattekostnad

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Gevinst og tapskonto	-13 889	-17 359
Underskudd til fremføring	0	0
<b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>-13 889</b>	<b>-17 359</b>
<b>Utsatt skattefordel i balansen (22%)</b>	<b>-3 056</b>	<b>-3 819</b>
Endring utsatt skatt	763	954
<b>Endring utsatt skatt resultatregnskap</b>	<b>763</b>	<b>954</b>

	2021	2020
<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	299 361 426	247 204 524
Permanente forskjeller	92 421 654	139 966 201
Grunnlag for årets skattekostnad	391 783 080	387 170 725
Endring i midlertidige forskjeller	-3 471	-4 339
Fremførbart underskudd	-	-
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>391 779 609</b>	<b>387 166 386</b>
Avgitt konsernbidrag	-391 779 609	-387 166 386
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2021	2020
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
Betalbar skatt på årets grunnlag (22% i år, 23% i fjor)	86 191 514	85 176 605
Reduksjon betalbar skatt konsernbidrag ført direkte i balansen	-27 446 912	-30 792 564
Sum betalbar skatt	58 744 602	54 384 041
Endring i utsatt skatt	763	954
<b>Skattekostnad</b>	<b>58 745 366</b>	<b>54 384 996</b>

Sensitivitet: Begrenset



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

KLP Eiendom Trondheim Holding AS og datterselskapene (se note 4) er juridisk selvstendige enheter, men alle selskapene administreres og forvaltes av KLP Eiendom Trondheim AS, som er søsterselskap til KLP Eiendom Trondheim Holding AS. Administrasjons- og forvaltningstjenester belastes mottager i hht vanlige forretningsmessige vilkår. Det er etablert avtaler mellom alle selskapene.

Selskapet har både fordring og gjeld til konsernselskaper, og disse er renteberegnet på markedsmessige vilkår.

#### Note 10 Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2021	2020
Konsekonto*	4 321 720	4 631 592
Andre bankkonti	29 230	29 207
<b>Sum</b>	<b>4 350 950</b>	<b>4 660 799</b>

KLP Eiendom Trondheim Holding AS driftskonti i DnB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsekontoordning. Konsekontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for Eiendomskonsernet. Selskapet har pr 31.12 innestående kr 4 321 720 på underkonto i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som KLP Eiendom Trondheim Holding AS har på KLP Eiendom AS. KLP Eiendom Trondheim Holding AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende.

Sensitivitet: Begrenset



**KLP Eiendom Trondheim Holding AS**

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	299 361 426	247 204 524
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	-32 337 029	0
Ordinære avskrivninger	0	0
Inntekt på investering i datterselskap	-298 373 006	-239 801 663
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-953 558	915 058
Endring i andre tidsavgrensingsposter	190 259	-154 845
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-32 111 908</b>	<b>8 163 074</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap	-84 032 131	-1 172 095 915
Innbetalt ved salg av aksjer i datterselskap	68 913 822	0
Innbetaling av ny kapital	0	0
Endring fordringer i konsern	-172 841 524	-957 297 986
Innbetalt konsernbidrag	379 767 864	365 356 515
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>191 808 031</b>	<b>-1 764 037 386</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Opptak av ny langsiktig gjeld	255 798 562	2 081 993 855
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-415 804 534	-273 531 393
Utbetaling vedr avgitt konsernbidrag	0	-50 000 000
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-160 005 972</b>	<b>1 758 462 462</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-309 849</b>	<b>2 588 150</b>
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	4 660 799	2 072 649
<b>Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>4 350 950</b>	<b>4 660 799</b>
<i>Denne består av:</i>		
Bankinnskudd, kassekreditt m.v.	4 350 950	4 660 799

Sensitivitet: Begrenset



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Noter til Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsperioden er 01.01.2021 - 31.12.2021. Alle tall er i hele 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.

Enkelt poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

#### Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Mottatt konsernbidrag inntektsføres under finansinntekter som inntekt fra investering i datterselskap.

#### Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Trondheim Holding AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse, Dronning Eufemias gt 10, 0103 OSLO.

#### 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. På grunn av fritaksmetoden avsettes det ikke for skatt på inntektsførte resultatandeler fra norske datterselskaper eller norske tilknyttede selskaper som føres etter egenkapitalmetoden.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter består av bankinnskudd, inkludert innestående på konsernkonto.

#### Noter til Lønnskostnader og lønnsoppgjøret for lønntilansatte omfatter

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller ledende personer.

#### Noter til Oppdragskostnader og oppgjøret for oppdragskostnader

Følgende honorar (ekskl. mva) er utbetalt til revisor :

	2021	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :		
- lovpålagt revisjon (inkludert evt. bistand med årsregnskap) eks. mva.	51 800	39 600
- andre attestasjonstjenester	-	-
- annen bistand	7 703	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>59 503</b>	<b>39 600</b>

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Trondheim Holding AS

Noter til regnskapet 2021

**Noter 4 Datterselskap m.v.**

(alle tall i hele 1000 kroner)

Alle selskaper har forretningskontor i Trondheim og regnskapsføres etter kostmetoden :

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital	Resultat 2021	Bokført verdi	Inntekt fra datterselskap
<b>Datterselskap</b>					
Hell Hotell AS	100 %	172 546	12 667	309 618	22 483
Jonsvollskvartalet AS	100 %	51 460	25 110	971 448	49 897
KLP Bassengtømt AS	100 %	121 431	8 885	276 882	15 333
KLP Dybdahlgården AS	100 %	3 329	-2 604	94 042	-
KLP Ferjemannsveien 10 AS	100 %	309 735	15 238	362 666	31 713
KLP Gryta AS	100 %	149 695	18 626	267 389	30 052
KLP Haakon VII s gt. 6 AS	100 %	1 608	1 875	48 632	5 792
KLP Klæbuveien AS	100 %	247 530	16 016	338 627	30 825
KLP Næringsbygg Tr.heim AS	100 %	111 055	10 462	198 646	1 908
KLP Peter Egges Plass 2 AS	100 %	34 990	3 949	44 151	7 201
KLP Ranheimsveien 10 AS	100 %	185 433	25 931	225 321	43 602
KLP Ranheimsveien 9 AS	100 %	8 401	10 833	181 713	21 268
KLP Sandfærhus AS	100 %	7 287	218	8 171	280
KLP Skipsbygget AS	100 %	459 205	24 037	869 469	45 329
KLP Sluppen AS	100 %	51 440	-10 047	65 994	-
KLP Teknobyen AS	100 %	579 295	50 052	633 297	90 630
KLP Tempeveien 22 AS	100 %	21 892	-2 290	25 409	4 858
KLP Verkskontorene AS	100 %	8 059	1 236	28 105	2 263
KLP Østre Rosten 8 AS	100 %	109 726	9 786	141 510	19 692
<b>Sum</b>		<b>2 634 117</b>	<b>219 980</b>	<b>5 091 090</b>	<b>423 126</b>

Av total inntekt fra datterselskap er TNOK 298 373 ført som Inntekt fra investering i datterselskap i resultatregnskapet, resten er ført direkte i balansen mot verdien av aksjer i datterselskap. Posten Annen driftsinntekt består i sin helhet av gevinst ved salg av datterselskap.

**Noter 5 Aksjekapital (overkurs) m.v.**

Morselskapet KLP har forretningskontor i Dronning Eufemias gt 10, Oslo, hvor en kan få konsernregnskapet utlevert.

Aksjekapitalen på kr 2 750 000 består av 400 aksjer á kr 6 875. Alle aksjer har like rettigheter.

**Oversikt over aksjonærene 31.12.**

	Antall	Eierandel
KLP Eiendom AS	400	100,0 %

**Noter 6 Egenkapital**

	Akse-kapital	Overkurs	Annen Innskutt øk	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01. januar</b>	<b>2 750 000</b>	<b>4 385 948 445</b>	-	-	<b>4 388 698 445</b>
Årets resultat	-	-	-	240 616 060	240 616 060
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-305 588 095	-305 588 095
Overført fra overkurs	-	-64 972 035	-	64 972 035	-
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>2 750 000</b>	<b>4 320 976 410</b>	-	-	<b>4 323 726 410</b>

Sensitivitet: Begrenset



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Noter 7. Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer 2021	2020	Andre fordringer 2021	2020
Mellomregning konsern			-	268 874 658
Lån til foretak i samme konsern	-	-	2 336 892 181	1 871 812 254
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 336 892 181</b>	<b>2 140 686 912</b>

	Leverandørgjeld 2021	2020	Annen gjeld 2021	2020
Langsiktig gjeld til konsernselskap	-	-	2 716 832 680	1 810 962 462
Mellomregning konsern			-	678 709 804
Avgitt konsernbidrag KLP Eiendom	-	-	391 779 609	387 166 386
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 108 612 289</b>	<b>2 876 838 652</b>

Selskapet har kun gjeld til morselskapet KLP Eiendom AS. Det foreligger ingen konkret nedbetalingsplan på den langsiktige gjelden, men overskuddslikviditet blir fortløpende brukt til nedbetaling av konserngjeld. Takten på nedbetalingen avhenger av prosjekter som finansieres over den løpende driften i datterselskapene og det er vanskelig å definere hvor mye av gjelden som forfaller senere enn 5 år.

#### Noter 8. Skattekostnad

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Gevinst og tapskonto	-13 889	-17 359
Underskudd til fremføring	0	0
<b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>-13 889</b>	<b>-17 359</b>
<b>Utsatt skattefordel i balansen (22%)</b>	<b>-3 056</b>	<b>-3 819</b>
Endring utsatt skatt	763	954
<b>Endring utsatt skatt resultatregnskap</b>	<b>763</b>	<b>954</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	299 361 426	247 204 524
Permanente forskjeller	92 421 654	139 966 201
Grunnlag for årets skattekostnad	391 783 080	387 170 725
Endring i midlertidige forskjeller	-3 471	-4 339
Fremførbart underskudd	-	-
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>391 779 609</b>	<b>387 166 386</b>
Avgitt konsernbidrag	-391 779 609	-387 166 386
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets grunnlag (22% i år, 23% i fjor)	86 191 514	85 176 605
Reduksjon betalbar skatt konsernbidrag ført direkte i balansen	-27 446 912	-30 792 564
Sum betalbar skatt	58 744 602	54 384 041
Endring i utsatt skatt	763	954
<b>Skattekostnad</b>	<b>58 745 366</b>	<b>54 384 996</b>

Sensitivitet: Begrenset



## KLP Eiendom Trondheim Holding AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 9: Transaksjoner med nærstående parter

KLP Eiendom Trondheim Holding AS og datterselskapene (se note 4) er juridisk selvstendige enheter, men alle selskapene administreres og forvaltes av KLP Eiendom Trondheim AS, som er søsterselskap til KLP Eiendom Trondheim Holding AS. Administrasjons- og forvaltningstjenester belastes mottager i hht vanlige forretningsmessige vilkår. Det er etablert avtaler mellom alle selskapene.

Selskapet har både fordring og gjeld til konsernselskaper, og disse er renteberegnet på markedsmessige vilkår.

#### Note 10: Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2021	2020
Konsernkonto*	4 321 720	4 631 592
Andre bankkonti	29 230	29 207
<b>Sum</b>	<b>4 350 950</b>	<b>4 660 799</b>

KLP Eiendom Trondheim Holding AS driftskonti i DnB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning.

Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for Eiendomskonsernet.

Selskapet har pr 31.12 innestående kr 4 321 720 på underkonto i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som KLP Eiendom Trondheim Holding AS har på KLP Eiendom AS. KLP Eiendom Trondheim Holding AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende.

Sensitivitet: Begrenset



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Trondheim Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KLP Eiendom Trondheim Holding AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik interkontroll 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, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
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>

Trondheim, 25. januar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Rune Kenneth S. Lædre**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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.