



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 643 733
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP EIENDOM OSLO AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 OSLO

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: 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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	189 976 000	178 995 000
Sum inntekter		189 976 000	178 995 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 11	123 247 000	117 366 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	4 655 000	451 000
Annen driftskostnad	4, 5, 16	54 960 000	48 508 000
Sum kostnader		182 862 000	166 325 000
Driftsresultat		7 115 000	12 671 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	679 000	719 000
Annen renteinntekt		181 000	157 000
Agiogevinst	14		
Annen finansinntekt		66 000	8 000
Sum finansinntekter		927 000	884 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12		
Annen rentekostnad		12 000	6 000
Annen finanskostnad		17 000	16 000
Sum finanskostnader		29 000	22 000
Netto finans		897 000	862 000
Ordinært resultat før skattekostnad		8 012 000	13 533 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	3 873 000	934 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 139 000	12 599 000
Årsresultat		4 139 000	12 599 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 139 000	12 599 000
Totalresultat		4 139 000	12 599 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	10 987 000	7 160 000
Overført fra annen egenkapital	10	-6 848 000	5 440 000
Sum overføringer og disponeringer		4 139 000	12 599 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	19 688 000	21 144 000
Sum immaterielle eiendeler		19 688 000	21 144 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
Anlegg under utførelse	6	16 606 000	22 918 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	18 156 000	2 064 000
Sum varige driftsmidler		34 762 000	24 982 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	9 507 000	9 507 000
Lån til foretak i samme konsern	12	39 153 000	38 498 000
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Sum finansielle anleggsmidler		48 660 000	48 005 000
Sum anleggsmidler		103 110 000	94 131 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 867 000	2 151 000
Fordringer på selskap i samme konsern	12	1 228 000	11 203 000
Urealisert gevinst valuta	14		
Andre kortsiktige fordringer		1 409 000	1 349 000
Sum fordringer		7 503 000	14 703 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	9 000	9 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	15		
Sum investeringer		9 000	9 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld		9 675 000	9 333 000
Sum kortsiktig gjeld		72 549 000	61 016 000
Sum gjeld		160 392 000	154 911 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 831 000	158 685 000



KLP Eiendom Oslo AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art

KLP Eiendom Oslo AS er et eiendomsselskap som forvalter eiendommer og utfører tjenester for de andre selskapene i konsernet KLP Eiendom. Hovedkontoret til KLP Eiendom Oslo AS er lokalisert i Oslo.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet fordi morselskapet, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap, sitt konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo AS med datterselskap.

Resultater

Selskapets driftsinntekter i 2021 utgjorde totalt TNOK 189.976, mot TNOK 178.995 i 2020. Etter fradrag for driftskostnader på TNOK -182.862 i 2021, mot TNOK -166.325 i 2020, hadde selskapet et positivt driftsresultat i 2021 på TNOK 7.115, mot et positivt driftsresultat i 2020 på TNOK 12.671. Netto finansposter utgjorde TNOK 897 i 2021, mot TNOK 862 i 2020. Netto renteinntekter på konsernmellomværende utgjorde TNOK 679 i 2021, mot TNOK 719 i 2020.

Resultat før skattekostnad i 2021 ble TNOK 8.012, og etter skattekostnad på TNOK 3.873 ble årets resultat TNOK 4.139. Til sammenligning var resultat etter skatt i 2020 TNOK 12.599, etter en skattekostnad på TNOK 934.

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 4.139**, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt (+) / mottatt (-) konsernbidrag	TNOK	10.987
Overført fra annen egenkapital	TNOK	-6.848
Sum disponering av årets resultat	TNOK	<u>4.139</u>

Styre

Selskapet hadde følgende styresammensetning:

Gunnar Gjørtz, styrets leder
Ellen Langeggen, styremedlem
Christopher Raanaas, styremedlem

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det anses ikke nødvendig å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

Ansatte, helse, miljø, sikkerhet

Selskapet har pr 31.12.2021 104 ansatte. Sykefraværet i 2021 var på totalt 2,82 %, hvorav 1,09 % var korttidsfravær og 1,73 % var langtidsfravær. Antall sykedager i 2021 utgjorde 677 dager. Det er gjennomført arbeidsmiljøundersøkelser. Undersøkelsene viser et tilfredsstillende leder- og medarbeiderengasjement i selskapet og det fremkom ingen spesielle arbeidsmiljøproblemer. I løpet av året er det gjennomført en medarbeiderundersøkelse som viser tilfredsstillende resultater. Det har ikke vært skader eller ulykker blant ansatte i 2021.



Likestilling

Andelen av kvinnelige ansatte i KLP Eiendom Oslo AS er 30,8 %. Styret i selskapet består av 2 menn og 1 kvinne. Det er ikke identifisert kjønns spesifikke forskjeller når det gjelder de ansattes lønnsforhold. De lønsmessige forskjeller i selskapet skyldes kriteriene som benyttes ved lønnsvurdering: verdiskapning (måloppnåelse/resultater), anvendelighet for selskapet og markedsverdi.

KLP konsernet har utarbeidet retningslinjer for likestilling og mangfold, der både mål, virkemidler og aktiviteter tar hensyn til de diskrimineringsgrunnlag lovverket beskriver. KLP Eiendom Oslo AS sin virksomhet er en del av dette, og ansatte fra KLP Eiendom Oslo AS har bidratt aktivt i utformingen av retningslinjene.

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.

Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er per 31.12.21 TNOK 31.439, mot fjorårets TNOK 3.774. KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Kredittrisikoen og likviditetsrisikoen vurderes også å være lav. Ved utgangen av året har selskapet ingen langsiktig gjeld til selskap i konsernet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var TNOK 14.731. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK -14.386, mens tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK 31.023. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12.21 på TNOK 81.209, 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 gjensidig forsikringsselskap, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

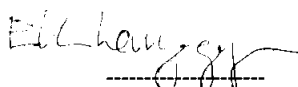
Hendelser etter årsskiftet

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

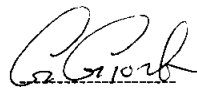
Fremtidig utvikling

Utviklingen i KLP Eiendom Oslo AS avhenger av utviklingen i konsernets eiendomsselskaper. Selskapene har svært mange interessante eiendommer og 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 for KLP Eiendom Oslo AS



Ellen Langeggen
styremedlem



Gunnar Gjørtz
styrets leder



Christopher Raanaas
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset

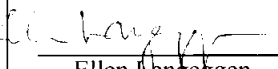

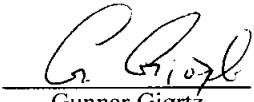


Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	189 976	178 995
Sum driftsinntekter		<u>189 976</u>	<u>178 995</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 11	123 247	117 366
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	4 655	451
Annen driftskostnad	4, 5, 16	54 960	48 508
Sum driftskostnader		<u>182 862</u>	<u>166 325</u>
Driftsresultat		<u>7 115</u>	<u>12 671</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	679	719
Annen renteinntekt		181	157
Annen finansinntekt		66	8
Annen rentekostnad		12	6
Annen finanskostnad		17	16
Resultat av finansposter		<u>897</u>	<u>862</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		8 012	13 533
Skattekostnad på ordinært resultat	13	3 873	934
Ordinært resultat		<u>4 139</u>	<u>12 599</u>
Årsresultat		<u>4 139</u>	<u>12 599</u>
Overføringer			
Netto avsatt(+)/mottatt(-) konsernbidrag	10	10 987	7 160
Overført fra annen egenkapital	10	-6 848	5 440
Sum overføringer		<u>4 139</u>	<u>12 599</u>



Balanse			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	19 688	21 144
Sum immaterielle eiendeler		<u>19 688</u>	<u>21 144</u>
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	16 606	22 918
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	18 156	2 064
Sum varige driftsmidler		<u>34 762</u>	<u>24 982</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	9 507	9 507
Lån til foretak i samme konsern	12	39 153	38 498
Sum finansielle anleggsmidler		<u>48 660</u>	<u>48 005</u>
Sum anleggsmidler		<u>103 110</u>	<u>94 131</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 867	2 151
Fordringer på selskap i samme konsern	12	1 228	11 203
Andre kortsiktige fordringer		1 409	1 349
Sum fordringer		<u>7 503</u>	<u>14 703</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	9	9
Sum investeringer		<u>9</u>	<u>9</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14, 17	81 209	49 842
Sum omløpsmidler		<u>88 721</u>	<u>64 554</u>
Sum eiendeler		<u>191 831</u>	<u>158 685</u>



Balanse			
KLP Eiendom Oslo AS			
Alle tall i hele 1000 kroner			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 200	1 100
Overkurs	10	26 525	1 625
Innskutt annen egenkapital	10	1 049	1 049
Sum innskutt egenkapital		<u>28 774</u>	<u>3 774</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 664	0
Sum opptjent egenkapital		<u>2 664</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>31 439</u>	<u>3 774</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	11	87 843	93 895
Sum avsetning for forpliktelser		<u>87 843</u>	<u>93 895</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	3 733	2 577
Skyldig offentlige avgifter		8 651	8 723
Konsernbidrag	12	13 404	21 999
Gjeld til selskap i samme konsern	12	37 085	18 383
Annen kortsiktig gjeld		9 675	9 333
Sum kortsiktig gjeld		<u>72 549</u>	<u>61 016</u>
Sum gjeld		<u>160 392</u>	<u>154 911</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>191 831</u>	<u>158 685</u>
Oslo, 25.01.2022			
Styret i KLP Eiendom Oslo AS			
 Ellen Langeeggen styremedlem	 Christopher Raanaas styremedlem	 Gunnar Gjørtz styreleder	
KLP Eiendom Oslo AS			Side 3



KLP EIENDOM OSLO AS

Kontantstrømoppstilling 2021

	1 000kr. 2021	1 000kr. 2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
+ Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	187 260	184 318
- Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-53 855	-47 560
- Utbetalinger til ansatte, pensjoner, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-119 445	-110 432
+ Innbetalinger av renter	679	876
- Utbetaling av renter	164	-22
- Netto endring utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-72	898
A= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	14 731	28 078
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	74
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 435	-20 640
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av finansielle instrumenter	0	0
- Utbetaling til investering i finansielle anleggsmidler	0	0
+ Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	49	8
B= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-14 386	-20 558
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
- Innbetalinger avdrag lån / mellomværende fra konsernselskap	18 702	9 242
+ Utbetalinger avdrag lån / mellomværende til konsernselskap	9 320	8 281
+ Innbetalinger egenkapital	25 000	0
+ Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
- Utbetalinger av konsernbidrag	-21 999	-17 259
+ Innbetalinger fra ANS	0	0
C= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	31 023	264
A+B+C	31 368	7 784
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	49 842	42 058
= KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	81 209	49 842
1) AVSTEMMING:		
Resultat før skattekostnad	8 012	13 533
- Periodens betalte skatt	0	0
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	0	-74
+ Ordinære avskrivninger	4 655	451
+/- Endring i kundefordringer	-2 716	5 397
+/- Endring i leverandørgjeld	1 156	1 550
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordringer	3 460	7 947
+/- Effekt av valutakursendringer		0
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-55	-8
+/- Endring i andre tidsavgrensninger	220	-717
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 731	28 078
	0	0

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

KLP Eiendom Oslo AS Noter til regnskapet 2021

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis i Norge. Regnskapsperioden er 01.01.2021- 31.12.2021. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Se note 2 for nærmere spesifisering av inntektene.

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 AS datterselskaper er vurdert etter kostmetoden, mens ANS datterselskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Mottatt konsernbidrag opptjent i eierperioden inntektsføres under finansinntekter som inntekt fra investering 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.

Pensjoner

Ved beregning av selskapets pensjonsforpliktelse er det benyttet norsk pensjonsstandard for pensjoner (NRS 6) som tillater anvendelse av IAS 19 Ytelser til ansatte. Selskapets pensjonsforpliktelser er forsikringsmessig delvis dekket gjennom offentlig tjenestepensjon i KLP ved medlemskap i Fellesordningen for kommuner og bedrifter ("Fellesordningen"). Pensjonsansvar utover Fellesordningen dekkes over driften. Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning for sine ansatte.

Regnskapsmessig forpliktelse for ytelsesordningene er nåverdien av forpliktelsen på balansedagen, med fradrag for virkelig verdi av pensjonsmidlene. Bruttoforpliktelsen er beregnet av aktuar som anvender lineær metoden ved beregningen. Bruttoforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av rentene på norske høykvalitets obligasjoner. Gevinst og tap som oppstår ved rekalkulering av forpliktelsen som følge av erfaringsavvik og endringer i aktuarmessige forutsetninger føres direkte mot egenkapitalen i perioden de oppstår.

Ved regnskapsføring av pensjonskostnaden i resultatregnskapet er det innført en tre-delning av kostnadene. Pensjonskostnaden er delt inn i pensjonskostnad, et netto renteelement og et estimatavvik (aktuarielle gevinst og tap). I resultatregnskapet har man en valgdgang til å klassifisere netto renteelementet enten som en driftsrelatert kostnad eller som en finanskostnad. Det valget som selskapet gjør må følges konsekvent for senere perioder. Selskapet har presentert pensjonskostnaden under regnskapslinjen "Lønn og personalkostnader". Estimatavikket er ført direkte mot egenkapitalen.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Kontantstrøm

Den direkte modellen er benyttet til kontantstrømanalyse. Ved bruk av den direkte modellen rapporteres kontantstrømmer for operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter brutto. Bankinnskudd består av særskilt bankkonto for skattetrekkmidler og driftskonto.

Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Oslo AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse, gjensidig forsikringselskap, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO.



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

(alle tall i hele 1000 kroner)

	2021	2020
Annen driftsinntekt		
Annen driftsinntekt gjelder salg av diverse administrasjons- og driftspersonelltjenester til selskaper i konsernet, herunder forvaltning og forretningsførsel	189 976	178 921
Gevinst ved salg driftsmidler	0	74
Sum annen driftsinntekt	189 976	178 995

(alle tall i hele 1000 kroner)

	2021	2020
Lønnskostnad		
Lønn	86 567	83 007
Arbeidsgiveravgift	15 031	14 662
Pensjonskostnader (se note 11)	17 204	14 472
Pensjonsinnskudd KLP	411	368
Andre ytelser	4 034	4 858
Sum lønnskostnad	123 247	117 366
Antall årsverk	102,3	104,5

(alle tall i hele 1000 kroner)

Det er ikke utbetalt honorar til styret i KLP Eiendom Oslo AS. Lønn til styrets leder utgjorde kr 3.332.750 og andre godtgjørelser kr 156.511 i 2021.

Styret har ingen øvige godtgjørelser i form av opsjoner eller lignende.
Selskapet har ingen daglig leder.

Honorar (ekskl. mva) revisor	2021	2020
Godtgjørelse til PricewaterhouseCoopers AS for lovpålagt revisjon	205	132
Rådgivning PricewaterhouseCoopers AS	0	0
Sum revisjonshonorar	205	132

Det er ikke utbetalt øvrige honorarer til revisor eller foretak som revisor har et særskilt samarbeid.

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifisering av andre driftskostnader.	2021	2020
Bilutgifter	161	275
Reiseutgifter	785	350
Kontorkostnader	19 730	18 831
Diverse fremmedtjenester/honorarer	7 853	2 849
Kostnader egne lokaler	9 019	8 849
Markedsføringskostnader	2 398	1 966
Kontingenter, representasjon, gaver	603	419
Forsikringer	29	62
Andre adm.kostnader	14 382	14 906
Andre driftskostnader	54 960	48 508



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

	Anlegg under utførelse	Programvare	Inventar og biler	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	22 918	1 251	3 234	27 403
Tilgang	0	20 713	34	20 747
Avgang	-6 312	0	0	-6 312
Anskaffelseskost per 31.12	16 606	21 964	3 268	41 838
Akkumulerte nedskrivninger per 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	0	-5 393	-1 683	-7 076
Bokført verdi per 31.12	16 606	16 570	1 586	34 762
Årets avskrivninger	0	-4 143	-513	-4 655
<i>Økonomisk levetid</i>		4-6 år	4-6 år	
<i>Avskrivningsplan</i>		Lineær	Lineær	

	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021	Inntekt fra datterselskap	Bokført verdi 2021
KLP Eiendomsservice AS	11 323	9 711	135	0	9 507

Selskapet er et heleid datterselskap med forretningskontor i Oslo.

KLP Eiendom Oslo AS har ingen andre vesentlige investeringer i aksjer og andeler i andre selskap.

Aksjene i selskapet eies 100% av KLP Eiendom AS. Aksjekapitalen per 31.12.2021 utgjør totalt kr 1.200.000 fordelt på 1 aksje, med pålydende kr 1.200.000. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar 2021	1 100	1 625	1 049	0	3 774
Aksjekapitalforhøyelse	100	24 900	0	0	25 000
Verdiendring pensjonsforpliktelse	0	0	0	9 512	9 512
Årets resultat	0	0	0	4 139	4 139
Avgitt konsernbidrag til morselskap (med skatteeffekt)	0	0	0	-8 570	-8 570
Avgitt konsernbidrag til morselskap (uten skatteeffekt)	0	0	0	-2 417	-2 417
Egenkapital 31. desember 2021	1 200	26 525	1 049	2 664	31 439



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

(alle tall i hele 1000 kroner)

Hoveddelen av pensjonsansvaret er dekket gjennom KLP's Fellesordning for kommuner og bedrifter ("Fellesordningen"). Selskapet tilbyr også pensjonsordning utover Fellesordningen. Denne forpliktelsen dekkes over driften. Fellesordningen er en ytelsesbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapet har AFP-ordning.

Den regnskapsmessige behandling av pensjonsforpliktelser er nærmere beskrevet i note 1.

Pensjonskostnader	Felles-ordningen	Over drift	2021	Felles-ordningen	Over drift	2020
Nåverdi av årets opptjening	15 455	1 485	16 940	13 124	1 398	14 522
Administrasjonskostning	314	0	314	327	0	327
Arbeidsgiveravgift - Pensjonskostnad	2 223	209	2 433	1 897	197	2 094
Resultatført planendring	0	0	0	0	0	0
Resultatført pensjonskostnad inkl. AGA og adm.kostnad	17 992	1 695	19 687	15 348	1 595	16 943
Netto finanskostnad						
Rentekostnad	3 993	509	4 501	4 523	589	5 112
Forventet avkastning	-2 946	0	-2 946	-3 343	0	-3 343
Forvaltningskostning	169	0	169	211	0	211
Netto rentekostnad	1 215	509	1 724	1 391	589	1 980
Arbeidsgiveravgift - Netto rentekostnad	171	72	243	196	83	279
Netto rentekostnad inkl. arbeidsgiveravgift	1 387	581	1 967	1 587	673	2 259
Estimatavvik pensjoner						
Aktuarielt tap (gevinst)	-10 137	1 800	-8 337	5 655	2 612	8 266
Arbeidsgiveravgift	-1 429	254	-1 175	797	368	1 166
Aktuarielt tap (gevinst) inkl. arbeidsgiveravgift	-11 566	2 054	-9 512	6 452	2 980	9 432
Sum pensjonskostnad, inkl. renter og estimatavvik	7 813	4 329	12 142	23 386	5 248	28 634

Pensjonsforpliktelser	Felles-ordningen	Over drift	2021	Felles-ordningen	Over drift	2020
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	246 455	32 041	278 497	220 172	28 640	248 812
Pensjonsmidler	201 509	0	201 509	166 520	0	166 520
Netto forpliktelse før arb. avgift	44 946	32 041	76 988	53 652	28 640	82 292
Arbeidsgiveravgift	6 337	4 518	10 855	7 565	4 038	11 603
Brutto påløpt forpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	252 793	36 559	289 352	227 737	32 678	260 415
Netto forpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	51 284	36 559	87 843	61 217	32 678	93 895

Avstemming pensjonsforpliktelse	Felles-ordningen	Over drift	2021	Felles-ordningen	Over drift	2020
Balansført nto forpliktelse/(midler) 31.12 i fjor	61 217	32 678	93 895	48 653	27 863	76 516
Resultatført pensjonskostnad	17 992	1 695	19 687	15 348	1 595	16 943
Resultatført finanskostnad	1 387	581	1 967	1 587	673	2 259
Ført mot OCI inkl. aga	-11 566	2 054	-9 512	6 452	2 980	9 432
Arbeidsgiveravgift innbetalt premie/tilskudd	-2 193	-55	-2 248	-1 337	-53	-1 391
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-15 553	-393	-15 946	-9 485	-379	-9 864
Balansført netto forpliktelse/(midler) 31.12 i år	51 284	36 559	87 843	61 217	32 678	93 895

Antall	Felles-ordningen	Over drift	2021	Felles-ordningen	Over drift	2020
Medlemstatus						
Antall aktive	108	5	113	105	5	110
Antall oppsatte (tidligere ansatte oppsatte rettigheter)	107	2	109	105	3	108
Antall pensjoner	17	2	19	16	1	17



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

	Felles- ordningen	Over drift	2021	Felles- ordningen	Over drift	2020
Endring i pensjonsforpliktelse						
Brutto pensjonsmidler 01.01 før planendring	227 737	32 678	260 415	190 327	27 863	218 190
Planendring	0	0	0	0	0	0
Brutto pensjonsforpliktelse etter planendring	227 737	32 678	260 415	190 327	27 863	218 190
Nåverdi av årets oppløsing	15 455	1 485	16 940	13 124	1 398	14 522
Rentekostnad	3 993	509	4 501	4 523	589	5 112
Aktuelt tap (gevinst) brutto pensjonsforpliktelse	6 945	2 054	8 999	20 619	2 980	23 589
arbeidsgiveravgift av pensjonskostnad	2 223	209	2 433	1 897	197	2 094
arbeidsgiveravgift av netto rentekostnad	171	72	243	196	83	279
arbeidsgiveravgift innbetalt premie/tilskudd	-2 193	-55	-2 248	-1 337	-53	-1 391
Utbetalinger	-1 538	-393	-1 931	-1 611	-379	-1 990
Brutto pensjonsforpliktelse 31.12	252 793	36 559	289 351	227 737	32 678	260 415

	Felles- ordningen	Over drift	2021	Felles- ordningen	Over drift	2020
Endring i pensjonsmidler						
Pensjonsmidler 01.01	166 520	0	166 520	141 675	0	141 675
Forventet avkastning	2 946	0	2 946	3 343	0	3 343
Aktuelt (tap) gevinst på pensjonsmidlene	18 511	0	18 511	14 167	0	14 167
Administrasjonsomkostning	-314	0	-314	-327	0	-327
Finansomkostning	-169	0	-169	-211	0	-211
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	15 553	393	15 946	9 485	379	9 864
Utbetalinger	-1 538	-393	-1 931	-1 611	-379	-1 990
Pensjonsmidler 31.12	201 509	0	201 509	166 520	0	166 520

	Felles- ordningen	Over drift	2021	Felles- ordningen	Over drift	2020
Pensjonsordningens over-/ underfinansiering						
Nåverdien av ytelsesbaserte pensjonsforpliktelse	252 793	36 559	289 352	227 737	32 678	260 415
Virkelig verdi av pensjonseandelene	201 509	0	201 509	166 520	0	166 520
Netto pensjonsforpliktelse	51 284	36 559	87 843	61 217	32 678	93 895

Økonomiske forutsetninger for resultatet (felles for alle pensjonsordningene)	2021	2020
Diskonteringsrente	1,70%	1,70%
Lønnsvekst	2,25%	2,25%
Folketrygdens grunnbeløp (G)	2,00%	2,00%
Pensjonsregulering	1,24%	1,24%
Forventet avkastning	1,70%	1,70%
Arbeidsgiveravgiftssats	14,10%	14,10%

Ytterligere informasjon rundt pensjonsmidlenes sammensetning, sensitivitetsanalyse etc. kan leses i årsrapporten til Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap på www.klp.no.

Utsatt informasjon
(alle tall i hele 1000 kroner)

Mellomværende renteberegnes kvartalsvis med markedsrente for de aktuelle lån. Langsiktige fordringer besto i hovedsak av ytede langsiktige lån til datterselskapers eiendomsinvesteringer. Kortsiktige fordringer består i hovedsak av løpende driftsmellomværende og ikke oppgjorte konsernbidrag.

	Langsiktige fordringer		Andre fordringer, inkl. kundefordringer	
	2021	2020	2021	2020
Fordring datterselskap	0	0	1 228	1 203
Kundefordringer andre foretak i KLP Eiendom konsernet	0	0	4 622	2 151
Fordring Kommunal Landspensjonskasse	0	0	0	0
Fordring morselskap	39 153	38 498	0	0
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag morselskap	0	0	0	10 000
Sum	39 153	38 498	5 849	13 354

	Øvrige langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld inkl. leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Skyldig konsernbidrag morselskap	0	0	13 404	21 999
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	0	0
Gjeld til Kommunal Landspensjonskasse	0	0	37 085	18 383
Gjeld morselskap	0	0	0	0
Leverandørgjeld datterselskap	0	0	63	1
Sum	0	0	50 554	40 385



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2020	2021	Endring
Driftsmidler	-2 213	-1 649	-564
Pensjonforpliktelser	-93 895	-87 843	-6 052
Sum midlertidige forskjeller	-96 108	-89 492	-6 616
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	96 108	89 492	0
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22 %)	21 144	19 688	1 456

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skatt	8 012	13 533
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	0	0
Gevinst / tap ved realisasjon av aksjer og andeler	0	0
Øvrige permanente forskjeller	9 591	-9 289
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-6 616	17 755
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	10 987	21 999
Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag	2 417	4 840
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-2 417	-4 840
Betalbar skatt	0	0
Skattepliktig inntekt	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2021	2020
Betalbar skatt	2 417	4 840
Endring i utsatt skatt	1 456	-3 906
Skattekostnad	3 873	934

KLP Eiendom AS og KLP Eiendom Oslo AS er overfor DNB solidansk ansvarlig som selvskyldnerkausjonist for rett oppfyltelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen (se note 17 for mer informasjon).

KLP Eiendom Oslo AS har avgitt garanti for konsernselskap ved kjøp og salg av eiendom og utviklingsprosjekter.

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Det har ikke vært noen betydelige og spesielle transaksjoner utover ordinære drift i KLP Eiendom Oslo AS i 2021.

KLP Eiendom Oslo AS og datterselskapene (se note 7) er juridisk selvstendige enheter, men alle selskapene lokalisert i Oslo administreres og forvaltes av KLP Eiendom Oslo AS. Administrasjons- og forvaltningstjenester belastes mottager i hht vanlige forretningsmessige vilkår.

KLP Eiendom Oslo AS har i 2021 kjøpt IT-tjenester og enkelte andre administrative tjenester fra Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap (KLP). For disse tjenestene dekker KLP Eiendom Oslo AS de faktiske kostnadene KLP har i forbindelse med tjenestene.

Salg av aksjer og andeler mellom selskapene blir gjennomført til markedsverdier.



KLP Eiendom Oslo AS - Noter 2021

(alle tall i hele 1000 kroner)

	2021	2020
Konsernkonto (*)	75 094	44 500
Driftskonto	0	232
Bundne skattetrekksmidler	6 114	5 110
Sum	81 209	49 842

(*) Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for Eiendoms konsernet.

KLP Eiendom Oslo AS driftskonti i DNB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Selskapet har pr 31.12 innstående / trekk 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 AS disponerer imidlertid innstående beløp i sin daglig drift, og midlene er derfor klassifisert under posten bankinnskudd, kontanter og lignende.

Foruten bundne skattetrekksmidler, har selskapet ingen andre bundne bankinnskudd.



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert KLP Eiendom Oslo AS' årsregnskap 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 (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

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 AS



Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 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.