



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 640 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PKH EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariann Steine Bendriss
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.05.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | 162 391 | 127 249 |
| Sum kostnader | | 162 391 | 127 249 |
| Driftsresultat | | -162 391 | -127 249 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 143 | 12 568 |
| Mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag | 8 | 47 738 075 | 43 500 638 |
| Sum finansinntekter | | 47 742 218 | 43 513 206 |
| Netto finans | | 47 742 218 | 43 513 206 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 47 579 827 | 43 385 957 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 7 404 595 | 5 967 822 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 40 175 232 | 37 418 135 |
| Årsresultat | | 40 175 232 | 37 418 135 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 40 175 232 | 37 418 135 |
| Totalresultat | | 40 175 232 | 37 418 135 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Til tilleggsutbytte | | | 26 921 282 |
| Utbytte | | 44 120 086 | 49 096 925 |
| Konsernbidrag | | 26 252 657 | 19 979 231 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -30 197 511 | -58 579 303 |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 40 175 232 | 37 418 135 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 1 008 247 188 | 1 043 380 322 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 3 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 008 247 188 | 1 043 380 322 |
| Sum anleggsmidler | | 1 008 247 188 | 1 043 380 322 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige fordringer | 9 | 81 558 685 | 75 158 125 |
| Sum fordringer | | 81 558 685 | 75 158 125 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 2 331 618 | 1 005 104 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 331 618 | 1 005 104 |
| Sum omløpsmidler | | 83 890 304 | 76 163 229 |
| SUM EIENDELER | | 1 092 137 491 | 1 119 543 551 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 030 | 30 030 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 1 014 255 606 | 1 044 453 117 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 014 285 636 | 1 044 483 147 |
| | | | |
| Annen egenkapital | 7 | | |
| Sum egenkapital | | 1 014 285 636 | 1 044 483 147 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 74 517 | 16 426 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Utbytte | | 44 120 086 | 49 096 925 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 33 657 252 | 25 947 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 77 851 855 | 75 060 404 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 77 851 855 | 75 060 404 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 092 137 491 | 1 119 543 551 |



Årsregnskap 2019 PKH EIENDOMSINVEST AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 913 640 802



Resultatregnskap
PKH EIENDOMSINVEST AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | 2 | 162 391 | 127 249 |
| Sum driftskostnader | | 162 391 | 127 249 |
| Driftsresultat | | -162 391 | -127 249 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekter | | 4 143 | 12 568 |
| Mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag | 8 | 47 738 075 | 43 500 638 |
| Resultat av finansposter | | 47 742 218 | 43 513 206 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 47 579 827 | 43 385 957 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 7 404 595 | 5 967 822 |
| Ordinært resultat | | 40 175 232 | 37 418 135 |
| Årsresultat | | 40 175 232 | 37 418 135 |
| Overføringer | | | |
| Til tilleggsutbytte | | 0 | 26 921 282 |
| Avsatt til utbytte | | 44 120 086 | 49 096 925 |
| Avsatt konsernbidrag | | 26 252 657 | 19 979 231 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -30 197 511 | -58 579 303 |
| Sum overføringer | | 40 175 232 | 37 418 135 |



Balanse

PKH EIENDOMSINVEST AS

| Eiendeler | Note | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 3 | 1 008 247 188 | 1 043 380 322 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 008 247 188 | 1 043 380 322 |
| Sum anleggsmidler | | 1 008 247 188 | 1 043 380 322 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kortsiktige fordringer | 9 | 81 558 685 | 75 158 125 |
| Sum fordringer | | 81 558 685 | 75 158 125 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 2 331 618 | 1 005 104 |
| Sum omløpsmidler | | 83 890 304 | 76 163 229 |
| Sum eiendeler | | 1 092 137 491 | 1 119 543 551 |



Balanse

PKH EIENDOMSINVEST AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 030 | 30 030 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 1 014 255 606 | 1 044 453 117 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 014 285 636 | 1 044 483 147 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Sum egenkapital | | 1 014 285 636 | 1 044 483 147 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 74 517 | 16 426 |
| Utbytte | | 44 120 086 | 49 096 925 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 33 657 252 | 25 947 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 77 851 855 | 75 060 404 |
| Sum gjeld | | 77 851 855 | 75 060 404 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 092 137 491 | 1 119 543 551 |

Oslo, 10.03.2020

Styret i PKH EIENDOMSINVEST AS


Mariann Steine Bendriss
styreleder


Jens Kristian Bæ
styremedlem/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler.

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Det vil si at de bokføres til anskaffelseskostnad, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er av forbigående art. Utbytte utover det som er opptjent i selskaps eierperiode vil likeledes redusere anskaffelseskostnaden.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er gjeld som forfaller innen ett år etter balansedatoen og balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper inntektsføres i avsetningsåret.

Skatt

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

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar

PKH Eiendomsinvest AS har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorarer, eller lønn til styret eller ansatte i 2019.

Det er kostnadsført kr 37 500,- i revisjonshonorar i 2019, kostnaden for 2018 var 25 000.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

| | Kontor- kommune | Eier- andel | Balanseført verdi | Egenkapital | Resultat |
|--------------------|--------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| DS/FKV/TS | | | | | |
| Anolitveien 1-3 AS | Oslo | 90,1% | 106 435 139 | 104 840 222 | 5 786 691 |
| Glynitveien 13 AS | Oslo | 90,1% | 133 476 773 | 86 728 505 | 6 662 558 |
| Karvesvingen 2 AS | Oslo | 90,1% | 391 908 340 | 338 664 976 | 16 382 370 |
| Karvesvingen 3 AS | Oslo | 90,1% | 376 426 936 | 310 701 026 | 16 213 426 |
| Sum | | | 1 008 247 188 | 840 934 729 | 45 045 045 |



Eierandel og stemmeandel er lik for alle datterselskapene.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for PKH Eiendomsinvest AS.

Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 7 404 595 | 5 967 822 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 7 404 595 | 5 967 822 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 47 579 827 | 43 385 957 |
| Permanente forskjeller | -16 343 828 | -18 724 466 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 0 | 0 |
| Mottatt konsernbidrag | 2 421 253 | 1 285 562 |
| Avgitt konsernbidrag | -33 657 252 | -25 947 053 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -34 815 | -26 254 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -7 404 595 | -5 967 822 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 7 439 410 | 5 994 076 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |



Note 6 Aksjekapital, aksjeeiere

Aksjekapitalen i PKH EIENDOMSINVEST AS pr. 31.12 består av 30 aksjer til pålydende kr 1 001 pr aksje, til sammen kr 30 030. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er:

| | Antall aksjer | Eierandel/ stemmeandel |
|--|---------------|---------------------------|
| Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet | 30 | 100% |
| Totalt | 30 | 100 % |

Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet, som har forretningskontor i Oslo.

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt EK | Annen EK | Totalt |
|-------------------------------|---------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01.2018 | 30 030 | 1 027 558 273 | 75 474 147 | 1 103 062 450 |
| Tilleggsutbytte | | -26 921 282 | | -26 921 282 |
| Korreksjon fra tidligere år1 | | 75 474 147 | -75 474 147 | 0 |
| Årets resultat | | | 37 418 135 | 37 418 135 |
| Avsatt konsernbidrag | | | -19 979 231 | -19 979 231 |
| Avsatt utbytte | | -31 658 021 | -17 438 904 | -49 096 925 |
| Egenkapital 31.12.2018 | 30 030 | 1 044 453 117 | 0 | 1 044 483 147 |
| Tilleggsutbytte | | 0 | | 0 |
| Årets resultat | | | 40 175 232 | 40 175 232 |
| Avsatt konsernbidrag | | | -26 252 657 | -26 252 657 |
| Avsatt utbytte | | -30 197 511 | -13 922 575 | -44 120 086 |
| Egenkapital 31.12.2019 | 30 030 | 1 014 255 606 | 0 | 1 014 285 636 |

1 I forbindelse med en kapitalnedsettelse i 2015 ble nedsatt ikke utbetalt aksjekapital ved en feil ført som opptjent egenkapital istedenfor innskutt egenkapital

Note 8 Annen finansinntekt

Annen finansinntekt består av mottatt aksjeutbytte og konsernbidrag fra datterselskapene

| Selskap | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Anolitveien 1-3 AS | 6 813 139 | 6 533 026 |
| Glynitveien 13 AS | 8 062 108 | 8 314 238 |
| Karvesvingen 3 AS | 18 102 313 | 15 100 891 |
| Karvesvingen 2 AS | 14 760 515 | 13 552 483 |
| Annen finansinntekt | 47 738 075 | 43 500 638 |



Note 9 Fordringer og gjeld til nærstående parter

| Kortsiktige fordringer: | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Glynitveien 13 AS | 14 545 430 | 10 898 168 |
| Anolitveien 1-3 AS | 10 912 555 | 10 124 114 |
| Karvesvingen 3 AS | 26 367 699 | 29 577 207 |
| Karvesvingen 2 AS | 29 733 000 | 25 227 999 |
| Sum fordringer | 81 558 685 | 75 827 488 |
| Kortsiktig gjeld: | | |
| Konsernbidrag mor | 33 657 252 | -25 947 053 |
| Sum gjeld | 33 657 252 | -25 947 053 |



Til generalforsamlingen i PKH Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert PKH Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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 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 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.

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 - PKH Eiendomsinvest AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Magne Sem
Statsautorisert revisor