



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	978 600 867
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KM REAL ESTATE AS
Forretningsadresse:	Harbitzalléen 2A 0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer		89 462 245	312 115 917
Annen driftsinntekt		1 350 000	
Sum inntekter		90 812 245	312 115 917
Kostnader			
Disponenthonorar		12 917 126	9 978 627
Annen administrasjonskostnad		1 239 982	849 841
Sum kostnader		14 157 108	10 828 468
Driftsresultat		76 655 137	301 287 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		1 991 461	2 033 240
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 302 905	209 581
Annen renteinntekt		54 575	4 396 547
Valutagevinst / (-tap)			-2 095 765
Sum finansinntekter		12 348 941	4 543 603
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			-20 546
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 330 772	1 335 574
Annen rentekostnad		5 258 640	3 066 967
Annen finanskostnad		360	90 600
Sum finanskostnader		7 589 772	4 472 595
Netto finans		4 759 169	71 008
Ordinært resultat før skattekostnad		81 414 306	301 358 457
Skattekostnad på ordinært resultat		14 658 935	12 144 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 755 371	289 213 723
Årsresultat		66 755 371	289 213 723
Årsresultat etter minoritetsinteresser		66 755 370	289 213 722



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		52 509 109	33 265 623
Overføringer annen egenkapital		14 246 260	255 948 100
Sum overføringer og disponeringer		66 755 369	289 213 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		152 245 348	181 770 627
Investeringer i tilknyttet selskap		826 703	9 575 956
Investeringer i tilknyttet selskap		372 886 740	282 328 782
Investeringer i aksjer og andeler		536 971 742	440 215 032
Sum finansielle anleggsmidler		1 062 930 533	913 890 397
Sum anleggsmidler		1 062 930 533	913 890 397
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		120 833	
Andre kortsiktige fordringer		455 033	42 167
Konsernfordringer		936 292 783	1 052 624 437
Sum fordringer		936 868 649	1 052 666 604
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		30 731 475	30 796 202
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			2 158 580
Sum investeringer		30 731 475	32 954 782
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 205 279	39 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 205 279	39 614
Sum omløpsmidler		972 805 403	1 085 661 000
SUM EIENDELER		2 035 735 936	1 999 551 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		15 000 000	15 000 000
Overkurs		10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 324 463 961	1 310 217 700
Sum opptjent egenkapital		1 324 463 961	1 310 217 700
Sum egenkapital		1 705 063 781	1 690 817 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		4 248	155 575
Sum avsetninger for forpliktelser		4 248	155 575
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 065 600	178 675 200
Langsiktig konserngjeld			72 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		175 065 600	251 275 200
Sum langsiktig gjeld		175 069 848	251 430 775
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 134	
Kortsiktig konserngjeld		154 328 094	54 942 776
Påløpt rente		590 456	584 079
Annen kortsiktig gjeld		663 623	1 776 247
Sum kortsiktig gjeld		155 602 307	57 303 102
Sum gjeld		330 672 155	308 733 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 035 735 936	1 999 551 397



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer	9	13 405 656	225 647 981
Leieinntekter fra foretak i Klaveness Marine konsern		2 363 412	2 073 680
Annen leieinntekt		63 708 379	102 174 597
Annen driftsinntekt/ Gevinst salg av varige driftsmidler		991 946	46 739 355
Sum inntekter		80 469 393	376 635 613
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	6	14 851 668	21 098 331
Disponenthonorar	4	15 004 931	12 294 542
Annen administrasjonskostnad		2 677 960	3 633 010
Annen driftskostnad	5	31 676 848	39 499 445
Sum kostnader		64 211 407	76 525 328
Driftsresultat		16 257 986	300 110 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	24	10 690 220	182 617
Andre rente- / finansinntekter		1 760 725	4 731 948
Valutagevinst			
Sum finansinntekter		12 450 945	4 914 565
Annen rentekostnad		11 637 286	10 507 180
Annen finanskostnad		168 872	231 039
Valutatap	9		2 095 765
Sum finanskostnader		11 806 158	12 833 984
Netto finans		644 787	-7 919 419
Ordinært resultat før skattekostnad		16 902 773	292 190 866
Årets skattekostnad på ordinært resultat	23	14 771 067	12 159 876
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 131 706	280 030 990
Årsresultat		2 131 706	280 030 990



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser		15 485 094	15 352 674
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 353 388	264 678 316
Overføringer og disponeringer			
Til egenkapital		-13 353 388	264 678 316
Sum overføringer og disponeringer		-13 353 388	264 678 316



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		350 954	
Sum immaterielle eiendeler		350 954	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	276 463 720	475 308 816
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kjøretøy o.l.	6		21 644
Sum varige driftsmidler		276 463 720	475 330 460
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,11	359 359 757	279 348 710
Investering i felleskontrollert virksomhet	8,10	3 556 287	65 032 215
Investering i aksjer og andeler	12	536 971 742	440 215 032
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	14	802 695	691 020
Sum finansielle anleggsmidler		900 690 481	785 286 977
Sum anleggsmidler		1 177 505 155	1 260 617 437
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		156 499	2 160 293
Kundefordringer på foretak i samme konsern		584 316	
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	16	2 554 636	4 312 873
Konsernfordringer	15	959 749 985	1 072 528 134
Sum fordringer		963 045 436	1 079 001 300
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	30 731 475	30 796 203
Andre finansielle instrumenter	13		2 158 579
Sum investeringer		30 731 475	32 954 782
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd	17	17 907 839	42 728 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 907 839	42 728 932
Sum omløpsmidler		1 011 684 750	1 154 685 014
SUM EIENDELER		2 189 189 905	2 415 302 451

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Overkurs	19	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	19	1 324 310 113	1 394 099 707
Sum opptjent egenkapital		1 324 310 113	1 394 099 707

Minoritetsinteresser		12 512 615	28 205 695
----------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		1 717 422 548	1 802 905 222
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	23		701 712
Utsatt inntekt	7		2 724 650
Sum avsetninger for forpliktelser			3 426 362

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21	226 017 600	374 521 840
Annen langsiktig gjeld			1 943 401
Sum annen langsiktig gjeld		226 017 600	376 465 241

Sum langsiktig gjeld		226 017 600	379 891 603
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 632 200	157 725 727
Leverandørgjeld		5 281 969	5 772 901
Betalbar skatt	23	56 716	45 528
Kortsiktig konserngjeld	15	86 976 982	59 747 351
Andre finansielle instrumenter	13		1 475 561
Annen kortsiktig gjeld	18	4 848 206	6 129 487
Påløpne, ikke forfalne rentekostnader		1 953 684	1 609 071
Sum kortsiktig gjeld		245 749 757	232 505 626
Sum gjeld		471 767 357	612 397 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 189 189 905	2 415 302 451



KM Real Estate AS

ÅRSBERETNING FOR 2022

Selskapets virksomhet

KM Real Estate AS ble stiftet 29. mai 1997 og er et heleid datterselskap av Klaveness Marine Holding AS. Selskapet har pr. 31.12.2022 fire heleide datterselskap; Landøyveien 2 Invest AS, Drammensveien 133 AS, Harbitzallèen 2A Utvikling AS og TKE Drift AS. I tillegg har selskapet kontrollerende eierandeler i Sameiet IS Klaveness Kontor og Drammensveien 133 KS. Selskapet er morselskap i konsern.

Selskapets virksomhet omfatter drift, utvikling og investeringer av fast eiendom. Selskapets kontor ligger i Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Majoritetens andel av konsernets resultat etter skatt for 2022 viser et underskudd på MNOK 13,3 mot et overskudd på MNOK 264,7 i 2021.

Minoritetens andel av resultatet for 2022 er et overskudd på MNOK 15,5 mot overskudd MNOK 15,4 i 2021.

Konsernets risiko anses som lav og er primært knyttet til utleie av ledige lokaler i underliggende investeringer, samt salg av leiligheter i utviklingsprosjektene. Leieinntektene er eksponert for endringer i markedsleie. Ved utgangen av 2022 er alle eiendommene fullt utleid.

Selskapets markedsrisiko innen kontoreiendommer er primært påvirket av det generelle eiendomsmarkedet, både når det gjelder yield nivå og leiepriser. På boligutviklingsprosjekter er markedsrisikoen knyttet til boligprisutvikling og entreprisekostnad. Selskapets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til rentekostnader.

Selskapet vurderer likvidetsrisikoen som lav som følge av god likviditet, forholdsvis lange leiekontrakter, ingen tap på fordringer og god finansieringsevne.

Morselskapet har per utgangen av 2022 inngått rentesikringsavtaler med utløp i 2027 på MNOK 225 i hovedstol med gjennomsnittrente på 1,97%.

Konsernet har gjeld med pant i enkelte eiendommer. Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner utgjør på balansedagen ca. 134 % av bokførte verdier av de pantsatte eiendommene. Etter styrets syn er det betydelige merverdier i disse eiendommene, slik at den reelle belåningsgraden er langt lavere.

Bokført egenkapital i konsernet, inklusive minoritetsinteresser, er på balansedagen MNOK 1 717,4 mot MNOK 1 802,9 i 2021. Dette tilsvarer en egenkapital andel på henholdsvis 78% i 2022 mot 75% i 2021. Selskapet har tilstrekkelig egenkapital og likviditet-/finansieringsevne for videre aktivitet og utvikling.



KM Real Estate AS

Flere av selskapene i konsernet deltar i et fler-valuta konsernkontosystem for Klaveness Marine Holding konsern. Pr 31.12.2022 har KM Real Estate konsern en positiv likviditetsbeholdning i konsernkontosystemet på MNOK 960 mot positiv likviditetsbeholdning på MNOK 1 073 pr 31.12.2021. Bankmidlene i konsernet beløper seg til MNOK 17,9 ved utgangen av 2022 (2021: MNOK 42,7).

Klaveness Marine Holding AS har som morselskap tegnet forsikring som dekker krav mot daglig leder, medlemmer av ledelsen, styrets medlemmer og tillitsvalgte. Denne gjelder for alle selskap i konsernet. Forsikringen dekker uaktsomme handlinger, men ikke handlinger som er straffbare eller forsettlig bedrageriske. Dekningen er samlet begrenset med MNOK 100 i hver ettårsperiode.

KM har identifisert tre hovedbekymringer for bærekraftsarbeidet vi gjør gjennom våre investeringer. Dette er klimautslipp, tap av biologisk mangfold og arbeidsforhold. I tråd med åpenhetsloven vil vi i 2023 begynne å be om mer informasjon om aktivitetene i verdikjeden for våre investeringer. KM vil publisere både bærekraftsrapporten og åpenhetsloven på sine nettsider i juni 2023.

Fremtidsutsikter

KM Real Estate AS vurderer kontinuerlig nye investeringer i kontantstrøms-eiendommer.

Det foreligger utover dette ingen kjente forhold eller hendelser, usikkerheter eller ekstraordinære forhold av betydning som har hatt påvirkning på årsregnskapet. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som er av vesentlig negativ betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Morselskapet og konsernet hadde normal drift gjennom 2022. Konsernets egenkapital er solid, og likviditeten er god. Konsernet har til hensikt å fortsette investeringsaktiviteten innenfor eiendomsområdet. Finansiering av eventuelle nye investeringer vil bli vurdert løpende avhengig av Klaveness Marine Holding konsern sin finansielle situasjon.

Årsregnskapet for 2022 er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte, men leier inn personell til daglig drift fra Klaveness Marine Holding AS. Det er derfor ikke satt i gang spesielle tiltak for å fremme likestilling eller planlagt eller iverksatt tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Styret består av tre menn.



KM Real Estate AS konsern

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Resultat fra finansielle investeringer	9	13 405 656	271 416 995
Leieinntekter fra foretak i samme konsern		2 363 412	2 073 680
Annen leieinntekt		63 708 379	102 174 597
Annen driftsinntekt		991 946	970 341
Sum driftsinntekter		80 469 393	376 635 613
Disponenthonorar	4	15 004 931	12 294 542
Annen administrasjonskostnad		2 677 960	3 633 010
Annen driftskostnad	5	31 676 848	39 499 445
Ordinære avskrivninger	6	14 851 668	21 098 331
Sum driftskostnader		64 211 407	76 525 328
DRIFTSRESULTAT		16 257 986	300 110 285
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	24	10 690 220	182 617
Andre rente- / finansinntekter		1 760 725	4 731 948
Annen rentekostnad		-11 637 286	-10 507 180
Annen finanskostnad		-168 872	-231 039
Valutagevinst / (- tap)	9	0	-2 095 765
Netto finansposter		644 787	-7 919 419
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		16 902 773	292 190 866
Årets skattekostnad på ordinært resultat	23	-14 771 067	-12 159 876
ÅRSRESULTAT		2 131 706	280 030 990
Minoritetsandel		15 485 094	15 352 674
Majoritetens andel av årets resultat		-13 353 388	264 678 316

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

Balance

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		350 954	0
Sum immatrielle eiendeler		350 954	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	276 463 720	475 308 816
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kjøretøy, o.l.	6	0	21 644
Sum varige driftsmidler		276 463 720	475 330 460
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	8,10	3 556 287	65 032 215
Investering i tilknyttet selskap	8,11	359 359 757	279 348 710
Investeringer i aksjer og andeler	12	536 971 742	440 215 032
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	14	802 695	691 020
Sum finansielle anleggsmidler		900 690 481	785 286 977
Sum anleggsmidler		1 177 505 155	1 260 617 437
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		156 499	2 160 293
Kundefordringer på foretak i samme konsern		584 316	0
Fordringer på konsernselskaper	15	959 749 985	1 072 528 134
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	16	2 554 636	4 312 873
Sum fordringer		963 045 436	1 079 001 300
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	13	0	2 158 579
Markedsbaserte aksjer	12	30 731 475	30 796 203
Sum investeringer		30 731 475	32 954 782
Innskudd i konsernkonto			
Bankinnskudd	17	17 907 839	42 728 932
Sum bankinnskudd		17 907 839	42 728 932
Sum omløpsmidler		1 011 684 750	1 154 685 014
SUM EIENDELER		2 189 189 905	2 415 302 451

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Overkurs	19	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	1 324 310 113	1 394 099 707
Sum opptjent egenkapital		1 324 310 113	1 394 099 707
Sum egenkapital før minoritetsinteresser		1 704 909 933	1 774 699 527
Minoritetsinteresser	19	12 512 615	28 205 695
Sum egenkapital inklusiv minoritetsinteresser		1 717 422 548	1 802 905 222
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt inntekt	7	0	2 724 650
Utsatt skatt	23	0	701 712
Sum avsetning for forpliktelser		0	3 426 362
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	226 017 600	374 521 840
Annen langsiktig gjeld		0	1 943 401
Sum annen langsiktig gjeld		226 017 600	376 465 241
Annen kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 281 969	5 772 901
Betalbar skatt	23	56 716	45 528
Andre finansielle instrumenter	13	-	1 475 561
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	15	86 976 982	59 747 351
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 632 200	157 725 727
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		1 953 684	1 609 071
Annen kortsiktig gjeld	18	4 848 206	6 129 487
Sum annen kortsiktig gjeld		245 749 757	232 505 626
Sum gjeld		471 767 357	612 397 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 189 189 905	2 415 302 451

Oslo, 31. desember 2022 / 10. mai 2023

Jon Chr. Syvertsen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Jøhansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	16 902 773	292 190 866
Resultat fra finansielle investeringer	48 328 446	-225 647 980
Ordinære avskrivninger	14 851 668	21 098 331
Gevinst ved salg av fast eiendom / driftsmidler	-61 734 102	-45 769 014
Periodens betalte skatter	-45 528	-72 360
Endring i fordringer	3 762 031	-2 091
Endring i kortsiktig gjeld	-3 562 608	3 604 182
Effekt av valutakursendringer	1 567 608	-18 205 897
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 380 036	-3 562 037
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	17 690 252	23 634 000
INVESTERINGSAKTIVITETER		
Salg av varige driftsmidler	260 217 897	108 892 713
Salg markedsbaserte aksjer	0	0
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter	6 696 080	3 329 838
Investering i tilknyttet selskap	-149 131 861	-140 551 860
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	70 971 667	14 884 985
Salg av tilnyttet selskap	0	115 767 245
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	35 378 374	47 907 121
Investering i aksjer	-206 782 853	-326 451 230
Innbetaling fra investering i aksjer	78 253 525	304 422 596
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper	112 193 833	0
Utbetaling ved økt lån til konsernselskaper	0	-153 998 444
Utbetaling v/øvrigte investeringer i eiendom og andre anleggsmidler	0	0
Utbetaling v/kjøp av driftsmidler	-20 866 121	-2 532 241
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	-111 675	0
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring	0	40 175 147
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	186 818 866	11 845 870
FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	-42 648 234	-3 861 547
Innbetalt konsernbidrag	0	7 115 528
Utbetaling til minoritet	-31 538 209	-25 468 738
Netto endring annen langsiktig gjeld	-1 943 401	-88 978
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	0	9 319 214
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-153 200 369	-7 937 000
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-229 330 213	-20 921 521
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	-24 821 095	14 558 348
Likviditetsbeholdning ved periodestart	42 728 932	28 170 584
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	17 907 839	42 728 932
Netto likviditetsendring gjennom perioden	-24 821 093	14 558 348
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 907 839	42 728 932
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	17 907 839	42 728 932

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-5JCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. De viktigste regnskapsprinsippene som selskapet følger er beskrevet nedenfor.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er ingen endringer av regnskapsprinsipper for selskapet i 2022.

KONSOLIDERING

Det konsoliderte regnskapet består av morselskapet KM Real Estate AS, og alle dets datterselskap. Datterselskap er alle juridiske enheter der morselskapet direkte eller indirekte har en bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse er vanligvis oppnådd når konsernet eier, direkte eller indirekte, mer en 50% av aksjene i selskapet og/eller er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Datterselskap er konsolidert fra kjøpsdato, som ansees som datoen der konsernet oppnår bestemmende innflytelse. Datterselskapene blir konsolidert så lenge konsernet innehar bestemmende innflytelse.

Minoritetsinteresser er andelen av overskudd/underskudd og netto eiendeler i datterselskapene som eies av eiere utenfor konsernet. Minoritetsinteresser er presentert i resultatregnskapet og i egenkapitalen i den konsoliderte balansen, separat fra egenkapitalen til morselskapets eiere.

Regnskapet til alle datterselskap er utarbeidet for den samme regnskapsperioden som morselskapet. Der de benyttede regnskapsprinsipper er forskjellige fra konsernets prinsipper, er regnskapstallene omarbeidet til å være i tråd med konsernets prinsipper. Alle konserninterne transaksjoner, fordringer og gjeld, samt urealiserte gevinster på konserninterne transaksjoner er eliminert. Urealiserte tap er også eliminert, med mindre den overførte eiendelen er blitt nedskrevet.

VIRKSOMHETSKJØP OG GOODWILL

Ved kjøp av datterselskap benytter konsernet oppkjøpsmetoden. Under oppkjøpsmetoden blir kjøpskostnaden ved virksomhetskjøp allokert til de eiendeler og gjeld som er overdratt på transaksjonstidspunktet.

Goodwill måles til kostpris, som er netto residual av kjøpskostnaden etter at allokering er foretatt til identifiserbare eiendeler og gjeld ved virksomhetskjøpet. Goodwill som oppstår som resultat av oppkjøp av datterselskap klassifiseres som immateriell eiendel. Goodwill som oppstår ved kjøp av et tilknyttet selskap er klassifisert som endel av investeringen i det aktuelle selskap. For verdsettelse av immaterielle eiendeler, se prinsippet "Immaterielle eiendeler".

For virksomhetskjøp som gjennomføres ved trinnvise oppkjøp måles virkelig verdi av virksomhetens eiendeler og gjeld, inkludert goodwill, på tidspunktet der kontroll oppnås. Hvis verdien av tidligere eide aksjer har økt ved dato for oppnåelse av kontroll, utgjør denne verdistigningen en merverdi i form av goodwill som regnskapsføres direkte mot egenkapital. Dersom verdien av tidligere eide aksjer har blitt redusert, behandles dette som en nedskrivning av aksjene. Kun goodwill for majoritetens andel regnskapsføres.

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld inkluderer poster som forfaller inntil et år fra regnskapsårets utløp sammen med poster som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp som relateres til arbeidssyklusen. Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk og fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp, er oppført som anleggsmidler. Gjeld med forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp er klassifisert som kortsiktig. All annen gjeld, inkludert første års avdrag på langsiktig gjeld, er klassifisert som langsiktig.

Perneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-5UCT-7Z4MT-GQ45P



VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Varige driftsmidler

Ikke-finansielle anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost fratrukket påløpte avskrivninger, men nedskrives til virkelig verdi ved verdiforringelse. Varige driftsmidler oppføres i balansen dersom de har en levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte driftsmidlets slit og elde, samt forventet brukstid. Anleggsmidlet nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av det aktuelle anleggsmiddelet. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet. Nedskrivningene reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktige fordringer gjelder arbeidssyklusen og består av kundefordringer, andre kortsiktige fordringer, og forskuddsbetalinger. For ytterligere informasjon om vurdering av fordringer, se prinsippet "Fordringer".

Lån

Lån bokføres til kostpris som er virkelig verdi av mottatt lån (brutto lånebeløp) med fradrag for opptakskostnader. Etableringskostnader periodiseres over lånets løpetid.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

VURDERING I MATERIELLE EIENDELER OG GJELD

Immaterielle eiendeler balanseføres dersom det kan sannsynliggjøres at det foreligger fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelene, at eiendelene kontrolleres av selskapet og at eiendelenes kostpris kan estimeres pålitelig.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte eiendels forventede levetid og brukstid. Eiendelen nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av den aktuelle eiendelen. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet.

Goodwill relatert til fast eiendom blir avskrevet over objektets levetid, i tråd med god regnskapsskikk. Goodwill som stammer fra investering i tilknyttet selskap er inkludert i verdien av investeringen og testes for nedskrivning som del av den bokførte verdien av investeringen. Goodwill som stammer fra kjøp av datterselskap blir testet årlig for nedskrivning og regnskapsføres til kostpris minus nedskrivning og påløpte avskrivninger. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke. Gevinst og tap på salg av virksomhet inkluderer den bokførte verdien av goodwill relatert til den aktuelle virksomheten.

ESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, og forutsetter at det gis opplysninger om usikre forpliktelser på balansedagen. Fremtidige faktiske tall vil avvike fra disse estimatene. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Selskapet benytter estimater og forutsetninger i forbindelse med vurdering av avsetning tap på krav, garantier knyttet til kontraktsopplyselse og fastsettelse av virkelig verdi ved nedskrivningsvurdering av selskapet eiendeler.



PRINSIPPER FOR INNTEKTSFØRING

Selskapets inntekter genereres i hovedsak av investeringer i fast eiendom, samt investeringer i selskaper som driver med utvikling og utleie av fast eiendom, samt investeringer i markedsbaserte aksjer. Inntekter fra finansielle investeringer klassifiseres som driftsinntekter. Se nærmere beskrivelse av prinsippene som anvendes for de ulike investeringene i avsnittene nedenfor.

Inntekter og kostnader relatert til utleie av eiendom er periodisert over leieperioden.

Felleskostnader utfaktureres a konto kvartalsvis og periodiseres pr. måned. Avregning felleskostnader resultatføres pr. 31.12 på basis av beste estimat for budsjetterte, ikke påløpte kostnader.

Gevinst og/eller tap som oppstår ved salg av varige driftsmidler presenteres som driftsinntekt eller driftskostnad.

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles sammenstilles med tilhørende inntekter og kostnadsføres i samme periode. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved regnskapsføring av prosjekter som er påbegynt, men ikke avsluttet før regnskapsavslutning, er kostnader periodisert etter andel påløpt.

Det avsettes for urealisert tap dersom det er sannsynlig at slikt tap vil oppstå.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Definisjon av forskjellige finansielle investeringer fremgår i tilhørende prinsipper under. Datterselskap konsolideres 100% i konsernregnskapet. Felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Øvrige langsiktige investeringer regnskapsføres til anskaffelseskost. Kortsiktige finansielle plasseringer regnskapsføres til laveste av kostpris og virkelig verdi.

INVESTERINGER I DATTERSelsKAP

Mottatt utdeling fra datterselskapene inntektsføres dersom det representerer utdeling av opptjent egenkapital fra egen eierperiode.

INVESTERINGER I FELLES KONTROLLERT VIRKSOMHET

Investeringer der virksomheten representerer en integrert del av selskapets hovedaktivitet, der den økonomiske virksomheten er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten, og der selskapets eierskap er mellom 20 % og 50 %, defineres som felleskontrollert virksomhet.

Investering i felleskontrollert virksomhet er innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Som tilknyttet selskap regnes foretak hvor selskapet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felles kontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse skal normalt anses å foreligge når selskapet eier så mange aksjer eller andeler at de representerer minst 20 prosent av stemmene i foretaket.

Investering i tilknyttet selskap er behandlet etter egenkapitalmetoden.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



INVESTINGER I AKSJER OG AKSEFOND, OBLIGASJONER, SERTIFIKATER OG ANDRE FINANSIELLE

INSTRUMENTER

Finansielle omløpsmidler som aksjer, obligasjoner og sertifikater som er notert på børs eller tilsvarende autorisert markedsplass, som er inkludert i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, og som har god eierspredning og likviditet, blir vurdert til markedsverdi. Kortsiktige likvide investeringer definert som kontantekvivalenter er finansielle instrumenter som enkelt kan gjøres om til kontanter og som har løpetid kortere enn 3 måneder. Øvrige finansielle omløpsmidler betraktes hver for seg og vurderes til det laveste av kost og virkelig verdi.

Langsiktige finansielle investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Utdeling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode, blir ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost.

Ved salg av aksjer blir inngangsverdien tilordnet etter FIFO-prinsippet (først inn, først ut).

DERIVATER

Selskapet benytter finansielle instrumenter (blant annet valutawaper, renteswaper) enten for å begrense finansiell risiko (sikring) eller for å maksimere overskudd innenfor gitte mandater (andre derivater). Formålet med instrumentet avgjør hvilket av prinsippene under som blir benyttet.

Sikring

Et sikringsinstrument er et instrument som gjennom sin verdi eller kontantstrømmer forventes å utligne endringer i verdien eller kontantstrømmen til et underliggende objekt (eiendel/gjeld). Kontantstrømsikring regnskapsføres i resultatregnskapet i samme periode som kontantstrømmen til det underliggende objektet eller kontakten. Verdisikring blir reflektert i den bokførte verdien av den underliggende objektet, og gevinst/tap i virkelig verdi av instrumentet blir regnskapsført umiddelbart i resultatregnskapet.

Andre derivater

Valutakontrakter som ikke vurderes som sikring blir målt til virkelig verdi. Alle andre derivater som inngås uten at sikring er formålet blir regnskapsført til laveste av kostpris og virkelig verdi.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt - / skattefordel. Eventuelle justeringer av tidligere års skatteberegning kostnadsføres i inneværende år. Årets betalbare skatt er skatteutgiften som forfaller til betaling som følge av periodens skattemessige resultat. Den utsatte skatten representerer den skatten som påhviler årets og tidligere års resultater på balansetidspunktet og som kommer til betaling i senere perioder. Den utsatte skattefordelen representerer skatt som allerede er betalt, men som ikke er kostnadsført regnskapsmessig, samt fremtidig skattebesparelse knyttet til underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22 % av verdien av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode og innenfor samme skatteregime, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Selskapet og konsernet presenterer sitt regnskap i NOK som er samme valuta som selskapets funksjonelle valuta.

Funksjonell valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter og gjeld i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på balansedagen. Valutadifferanser som oppstår ved omregning til funksjonell valuta resultatføres under finansposter. Øvrige eiendeler og gjeld som er målt til historisk kost i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av historisk valutakurs. Øvrige eiendeler og gjeld som måles til virkelig verdi er omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på tidspunkt for fastsettelse av virkelig verdi. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til terminkurs.



Presentasjonsvaluta

Konsernets funksjonelle og presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK). Transaksjoner i utenlandsk valuta er omregnet til (NOK).

For regnskapet per 31.12. er følgende sluttkurs for NOK/ USD benyttet (2022: 9,8573) og (2021: 8,8194). Sluttkurs per 31.12 NOK/ EUR (2022: 10,5138) og (2021: 9,9888)

FORDRINGER

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

AVSETNINGER FOR USIKRE FORPLIKTELSER

En usikker forpliktelse innregnes når selskapet har en juridisk eller faktisk finansiell forpliktelse som det er sannsynlig at vil bli utbetalt på et fremtidig tidspunkt og som kan beregnes basert på et pålitelig estimat. Utgifter til restrukturering regnskapsføres når beslutningen er foretatt og gjort kjent. Avsetningen verdsettes til estimerte utgifter som påregnes. Forventede fremtidige kontantstrømmer neddiskonteres med en risikofri rente før skatt tillagt en risikopremie som reflekterer usikkerheten knyttet til avsetningen.

NÆRSTÅENDE PARTER

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning. Nærstående parter er selskap innen konsernet og morselskapets eiere.

Transaksjoner mellom nærstående parter er gjort til markedspriser (armlengdeprinsippet).

For langsiktige mellomværende mellom selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern blir det beregnet rente i henhold til armlengdes prinsipp. Det tas utgangspunkt i en flytende rente (eksempelvis 3 mnd NIBOR / LIBOR evt 6 mnd NIBOR / LIBOR). Mellom selskaper som er heleide av Klaveness Marine Holding AS eller andre selskaper som inngår som heleide selskaper i Klaveness Marine Holding konsern, tillegges en margin på flytende rente avhengig av formålet med lånet. Marginen fastsettes normalt til Klaveness Marine Holding konserns fundingkostnad. For lån til selskaper som ikke er heleid av selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern, gjøres en vurdering/prising av risiko (med utgangspunkt i eksterne fundingskostnader dersom tilgjengelig).

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og likviditetsbeholdningen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med oppgjør innen 3 måneder.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Eiendeler og gjeld oppført i balansen kan være regnskapsført basert på antakelser og usikre forhold. Hendelser etter balansedagen som tilfører selskapet ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen, og som underbygger en fornyet vurdering av en eiendels- eller gjeldspost, reflekteres i årsregnskapet. Eksempler på hendelser etter balansedagen kan være domsavgjørelse av rettslig tvist, kunders faktiske betalingshistorikk, endelig beregning av bonuser eller annen resultatavhengig kompensasjon. Hendelser etter balansedagen presenteres i en egen detaljnote til årsregnskapet dersom vesentlige forhold har oppstått.

SAMMENLIGNINGSTALL

Sammenligningstall endres ved vesentlige endringer av regnskapsprinsipp, samt ved vesentlige feil i tidligere årsregnskap. Slike endringer opplyses særskilt i eget punkt under anvendte regnskapsprinsipper.

Dersom det gjøres endringer i klassifisering og gruppering av regnskapsposter, endres sammenligningstallene tilsvarende.



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Vesentlige hendelser

2022

KM Real Estate AS ervervet 21,25 % av aksjene i Silver Retail AS og 32,07% av aksjene i Office Fornebu AS

Riga Center Holding AS, et datterselskap av **KM Real Estate AS**, solgte sine siste investeringer i et kjøpesenter i Latvia/Riga i løpet av 2022. Selskapet ble deretter avviklet.

KM Real Estate AS ervervet 8,75 % av aksjene i SVG Property AS.

2021

KM Real Estate AS ervervet ytterligere 8 % av aksjene i Oslo Science Park II AS, til en total eierandel på 35,25 %. Selskapet ervervet også 45 % av aksjene i Arctic Development Partners Fnv2 AS, 25 % av aksjene i Næstved Retail Park AS og 25 % av aksjene i Fjordveien Invest AS.

KM Real Estate AS solgte sin eierandel i Ski Sentrum Utvikling AS, Økernveien 97-99 AS, Meierikvartalet Utvikling AS og Fyrstikktorget Utvikling AS til et nyetablert Stor-Oslo Eiendom Holding AS. Netto salgsproveny ble reinvestert i 7 % av aksjene i Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 3 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte i konsernet.

Selskaper i konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Daglig leder er innleid fra annet selskap i Klaveness Marine konsern.

Ytelser til daglig leder er en del av disponenthonorar.

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført disponenthonorar pr 31.12.2022 NOK 15 mill. (31.12.2021: NOK 12.3 mill).

Alle medlemmene i styret er tilknyttet Klaveness Marine konsern. Det er ikke utbetalt særskilt honorar til de ulike styremedlemmene, da slike verv er en del av stillingen deres. Kompensasjon for arbeidsinnsats knyttet til dette, anses dekket gjennom ordinær lønn eller godtgjørelse. Det er heller ikke gitt lån eller garantier til fordel for medlemmer av styret.

Note 5 - Godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	432 153	281 630
Sum godtgjørelse til revisor	432 153	281 630

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Varige driftsmidler

2022

NOK	Eiendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	674 197 930	194 193 034	66 256 885	934 647 849
Akk. avskrivninger 01.01.2022	-271 543 397	-194 171 390	0	-465 714 787
Akkumulert omregningsdifferanse 01.01.2022	6 397 398	0	0	6 397 398
Bokført verdi 01.01.2022	409 051 931	21 644	66 256 885	475 330 460
Årets tilgang	20 866 121	0	0	20 866 121
Årets avgang	-207 048 698	0	-6 856 885	-213 905 583
Årets avskrivninger	-14 830 024	-21 644	0	-14 851 668
Reverserte akkumulerte avskrivninger	15 421 788	0	0	15 421 788
Reverserte akkumulerte omregningsdifferanser	-6 317 490	0	0	-6 317 490
Omregningsdifferanse	-79 908	0	0	-79 908
Bokført verdi 31.12.2022	217 063 720	0	59 400 000	276 463 720
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2022	488 015 353	194 193 034	59 400 000	741 608 387
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	-270 951 633	-194 193 034	0	-465 144 667
Akkumulert omregningsdifferanse 31.12.2022	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0	0

2021

NOK	Eiendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	732 397 689	194 193 034	66 256 885	992 847 608
Akk. avskrivninger 01.01.2021	-273 770 747	-194 119 496	0	-467 890 243
Omregningsdifferanse	16 426 961	0	0	16 426 961
Bokført verdi 01.01.2021	475 053 903	73 538	66 256 885	541 384 326
Årets tilgang	2 532 241	0	0	2 532 241
Årets avgang	-60 732 000	0	0	-60 732 000
Årets avskrivninger	-21 046 437	-51 894	0	-21 098 331
Reverserte akkumulerte avskrivninger	23 273 787	0	0	23 273 787
Omregningsdifferanse	-10 029 563	0	0	-10 029 563
Bokført verdi 31.12.2021	409 051 931	21 644	66 256 885	475 330 460
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2021	674 197 930	194 193 034	66 256 885	934 647 849
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-271 543 397	-194 171 390	0	-465 714 787
Akkumulert omregningsdifferanse 31.12.2021	6 397 398	0	0	6 397 398
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021	0	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Utsatt inntekt

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Utsatt inntekt - forskuddsfakturerte prosjektkostnader *)	<u>0</u>	<u>2 724 650</u>
Sum utsatt inntekt	<u>0</u>	<u>2 724 650</u>

*) Den utsatte inntekten blir periodisert over leiekontraktens løpetid.

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Fliga Center Holding AS (avviklet)	Oslo	0,00 %	0,00 %
Landøyveien 2 Invest AS	Oslo	100 %	100 %
Drammensveien 133 AS	Oslo	100 %	100 %
Drammensveien 133 KS	Oslo	100 %	100 %
TKE Drift AS	Oslo	100 %	100 %
Sameiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84 %	84 %
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %

Tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Åsenvæien 3 AS	Oslo	47,88 %	47,88 %
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30 %	42,30 %
Oslo Science Park II AS	Oslo	35,25 %	35,25 %
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00 %	45,00 %
Silver Retail AS	Oslo	21,25 %	21,25 %
Office Fornebu AS	Oslo	32,07 %	32,07 %
Norrlog II AB	Sverige	37,95 %	37,95 %
Norrlog II Fastighets AB (solgt)	Sverige	0,00 %	0,00 %
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %
Næstved Retail Park AS	Oslo	25,00 %	25,00 %
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00 %	25,00 %

Felleskontrollert

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Nordliveien KS	Oslo	30,00 %	30,00 %
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9 - Inntekter fra finansielle investeringer

2022	Resultatandel	Utbytte	Realisert gevinst /(-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (-reversert nedskrivning)	SUM
Datterselskap	0	0	61 734 102	0	0	61 734 102
Tilknyttede selskaper	-7 135 253	0	0	0	-24 864 651	-31 999 904
Felleskontrollert virksomhet	9 428 856	0	0	0	66 883	9 495 739
Aksjer og andeler	0	7 546 169	27 630 079	0	-55 116 013	-19 939 765
Andre finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	0	0
Markedsbaserte aksjer og andler	0	339 243	0	-12 236 823	0	-11 897 580
Renteswaps	0	-102 700	4 950 000	0	1 475 561	6 322 861
Valutatransaksjoner	0	0	1 848 780	0	-2 158 579	-309 799
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER 2022	2 293 603	7 782 712	96 162 961	-12 236 823	-80 596 799	13 405 656

Pennac Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-3JCKT-7Z4MT-GQ4SP



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10 - Investeringer i fellestrollert virksomhet

Investeringer i fellestrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Selskapsnavn	Direkte og indirekte eierandel		Stemmeandel	Forretningskontor	SUM
	Direkte eierandel	Indirekte eierandel			
Nordlveien Utbygging AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	Oelo	
Nordlveien KS	30,00 %	33,33 %	33,33 %	Oelo	
Bergerveien 24 AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	Oelo	
Bergerveien 24 IS	33,00 %	33,33 %	33,00 %	Oelo	
	Nordlveien Utbygging AS	Nordlveien KS	Bergerveien 24 AS	Bergerveien 24 IS	SUM
Inngående balanse per 01.01.2022	200 000	0	1 090 062	63 742 153	65 032 215
Tilgang:	0	0	0	0	0
Tilbakebetaling av innbetalt kapital	0	0	0	-8 748 253	-8 748 253
Salg	0	0	0	0	0
Resultatandel	2 055	-88 938	592 162	8 903 577	9 428 856
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	-2 055	88 938	0	0	66 883
Nedskrivninger	0	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	-62 222 414	-62 222 414
Omrøgningseffekter	0	0	0	0	0
Utgående balanse per 31.12.2022	200 000	0	1 682 224	1 674 063	3 556 287

	Blomsterstykket		Blomsterstykket Utvikling				SUM
	Utbygging AS	KS	Nordlveien Utbygging AS	Nordlveien KS	Bergerveien 24 AS	Bergerveien 24 IS	
Inngående balanse per 01.01.2021	1 586	41 200	615 435	509 432	682 881	45 206 555	47 037 089
Tilbakebetaling av innbetalt kapital	0	0	0	0	0	0	0
Resultatandel	-17 203	-11 144	-270	-145 978	407 181	33 385 598	33 618 184
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	20 546	0	0	0	0	0	20 546
Nedskrivninger	0	0	-415 171	-353 454	0	0	-778 625
Utbytte	-4 929	-30 056	0	0	0	-14 850 000	-14 884 985
Omrøgningseffekter	0	0	6	0	0	0	6
Utgående balanse per 31.12.2021	0	0	200 000	0	1 090 062	63 742 153	65 032 215

Pannac Dokumentnøkkel: 6CEFD-7HEFH-3ETIK-SJCKT-7Z4MT-GQ4SP



KN Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11 - Investeringer i tilknyttede selskaper

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Selskapsnavn	Direkte og indirekte eierandel			Forretningskonto
	Direkte eierandel	Indirekte eierandel	Stemmasandel	
Åsenveien 3 AS	47,88 %	47,88 %	47,88 %	Oslo
Oslo Science Park AS	42,30 %	42,30 %	42,30 %	Oslo
Oslo Science Park II AS	35,25 %	35,25 %	35,25 %	Oslo
Oslo Science Park III AS	45,00 %	45,00 %	45,00 %	Oslo
Norriog II AS	37,85 %	37,85 %	37,85 %	Oslo
Arctic Development Partners Fhv2 AS	45,00 %	45,00 %	45,00 %	Oslo
Næstved Retail AS	25,00 %	25,00 %	25,00 %	Oslo
Fjordveien Invest AS	25,00 %	25,00 %	25,00 %	Oslo
Silver Retail AS	21,25 %	21,25 %	21,25 %	Oslo
Office Fornebu AS	32,07 %	32,07 %	32,07 %	Oslo

Se note 2 for opplysninger om endret eierforhold.

	Oslo Science Park AS		Oslo Science Park II AS		Oslo Science Park III AS		Arctic Development Partners Fhv2 AS		Næstved Retail Park AS	
	Oslo Science Park AS	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Norriog II AS	Arctic Development Partners Fhv2 AS	Næstved Retail Park AS				
Inngående balanse per 01.01.2022	6 234 383	65 082 156	90 165 866	37 161 606	38 895 757	13 915 299	1 871 860			
Tilganger	0	0	0	0	0	4 275 000	41 679 000			
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	-17 125 725	-8 812 500	-3 420 060	-6 020 149	0	0			
Salg	0	0	0	0	0	0	0			
Resultatandel	2 617 603	1 027 158	-434 233	-479 635	-49 170	-203 810	-1 650 576			
Auskrivninger og nedskrivninger av merværdier	-113 866	-1 045 421	-694 890	0	0	0	0			
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	-3 547 525			
Utbytte	0	0	0	0	0	0	0			
Omrøgningsfaktor	0	51	-7 838	0	-1 531 430	0	-188 000			
Utgående balanse per 31.12.2022	8 738 120	47 938 219	80 216 505	33 281 971	32 298 008	17 088 450	38 154 759			

	Fjordveien Invest AS		Office Fornebu AS		SUM
	Fjordveien Invest AS	Office Fornebu AS			
Inngående balanse per 01.01.2022	25 920 722	0	0	0	278 348 710
Tilganger	8 700 000	28 158 750	68 919 111	0	149 131 861
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	0	0	0	-85 378 374
Salg	0	0	0	0	0
Resultatandel	-170 676	-2 633 631	-3 384 106	0	-5 281 076
Auskrivninger og nedskrivninger av merværdier	0	0	0	0	-1 858 177
Nedskrivninger	0	-5 740 331	-15 576 795	0	-24 864 651
Utbytte	0	0	0	0	0
Omrøgningsfaktor	0	-1 809	-3 711	0	-1 742 532
Utgående balanse per 31.12.2022	34 450 046	17 782 119	49 434 498	0	359 359 757

Pannac Dokumentnr: 6CEVD-7HE3H-3ETIK-SJCKT-7Z4MT-GQ4SP



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 12 - Aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
KTP Invest AS	10,00 %	0	85 254 372
Finlog III AS (avviklet)	20,00 %	257 956	0
Billingstad Energi AS	10,34 %	0	1 167 527
Jærhagen Retail AS	10,00 %	25 750 000	100 000
NMK Næringsseiendom AS	8,85 %	0	17 071 650
Forskningsveien Holding AS (solgt)	2,30 %	2 393 447	0
UREM Real Estate Fund 1 AS		0	53 517 208
Øst Bygg & Handel AS	17,00 %	0	18 394 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	7,10 %	-33 862 350	136 379 350
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %	0	16 596 492
NorrLog III AS	11,60 %	0	34 794 808
Prime Office Germany AS	40,15 %	6 745 200	0
SVG Property AS	9,00 %	-21 253 663	173 696 337
Norrlog II Fastighets AB	0,00 %	29 645	0
Sum aksjer og andeler		-19 939 765	536 971 742

Markedsbasert aksjer

Foretaksnavn	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Markedsbaserte aksjefond	339 243	30 731 475
Sum markedsbaserte aksjer og andeler	339 243	30 731 475

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 13 - Andre finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betalor	Løpetid	Markedsverdi	Påløpne renter
					pr 31.12.2022	pr 31.12.2022
					NOK	NOK
NOK	225 000 000	Flytende rente	Fast 1,925% - 2,010% p.a.	22.12.16 - 22.02.27	11 737 538	455 033
Sum rentebytteavtaler	225 000 000				11 737 538	455 033

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2022	0
Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2021	-1 475 561
Verdiendring rentebytteavtaler	1 475 561

Rentebytteavtaler behandles til laveste verdis prinsipp.

Valutaterminkontrakter:

31.12.2022

Urealisert gevinst valutaterminkontrakter for salg av EUR mot NOK med forfall i 2023	0
Sum netto urealisert gevinst / (tap) valutaterminkontrakter	0

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2022	0
Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2021	2 158 579
Verdiendring valutaterminkontrakter	-2 158 579

Balansførte verdier andre finansielle instrumenter	31.12.2022	31.12.2021
Sum balansført verdi rentebytteavtaler	0	-1 475 561
Sum balansført verdi valutaterminkontrakter	0	2 158 579
Balansførte verdier andre finansielle instrumenter	0	683 019

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 14 - Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Forskudsbetalte utleiehonorar	802 695	691 020
Sum andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>802 695</u>	<u>691 020</u>

Note 15 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Kortsiktige fordringer</u>		
Klaveness Marine Finance AS	959 749 985	1 072 504 880
Klaveness Marine Holding AS	584 316	23 254
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	<u>960 334 301</u>	<u>1 072 528 134</u>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter

Fleire selskaper som inngår i Klaveness Marine konsern deltar i et flere-valuta konsernkontosystem drevet av DNB ASA.

Konsernselskapenes innskudd og trekk i systemet er gjennom konsernkontoavtalene regulert som fordringer / gjeld mot Klaveness Marine Finance AS, og klassifisert i henhold til dette i årsregnskapet.

Alle selskap som deltar i konsernkontoordningen hefter solidarisk for eventuell underbalanse i konsernkontostrukturen.

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Klaveness Marine Holding AS Management fee	15 308 723	12 294 542
Klaveness Marine Finance AS Konsernbidrag	71 668 259	47 452 809
Drammensveien 133 KS Lån	71 700 000	0
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>158 676 982</u>	<u>59 747 351</u>

Kortsiktig gjeld defineres som poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 16 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Til gode mva	1 125 415	1 310 388
Andre kortsiktige fordringer	974 188	3 002 485
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>2 099 603</u>	<u>4 312 873</u>

Note 17 - Bankinnskudd

Morselskap

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Bankinnskudd, NOK	17 907 834	42 728 932
Sum bankinnskudd	<u>17 907 834</u>	<u>42 728 932</u>

Det er pr 31.12.2022 ingen bundne midler i konsernet.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Forskudd fra kunder	2 726 162	1 926 074
Avsatt påløpte kostnader	1 827 488	4 203 413
Sum annen kortsiktig gjeld til eksterne kreditorer	<u>4 553 650</u>	<u>6 129 487</u>

Kortsiktig gjeld defineres som gjeld som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt.

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 19 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap:

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansert
Ordinære aksjer	1 000	15	15 000
Sum	1 000	15	15 000

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Klavness Marine Holding AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Klavness Marine Holding AS, Hårbitzalléen ZA, Postboks 399 Skøyen, 0213 Oslo. Årsregnskapet til Klavness Marine Holding AS er tilgjengelig ved denne adresse.

Note 20 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
Egenkapital pr. 01.01.2022	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 394 099 707	28 205 695	1 802 905 222	1 774 699 527
ÅRETSENDRING I EGENKAPITAL							
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	-55 901 242	0	-55 901 242	-55 901 242
Utbetalinger til minoritet	0	0	0	0	-31 538 209	-31 538 209	0
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)	0	0	0	-534 964	360 035	-174 929	-534 964
Årets resultat	0	0	0	-13 353 388	15 485 094	2 131 706	-13 353 388
Egenkapital pr. 31.12.2022	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 324 310 113	12 512 515	1 774 422 348	1 704 909 933
Egenkapital pr. 01.01.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 170 555 407	39 336 164	1 590 491 391	1 551 155 227
ÅRETSENDRING I EGENKAPITAL							
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	-37 013 192	0	-37 013 192	-37 013 192
Utbetalinger til minoritet	0	0	0	0	-25 468 738	-25 468 738	0
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)	0	0	0	-4 120 823	-1 014 405	-5 135 228	-4 120 823
Årets resultat	0	0	0	264 678 316	15 332 674	280 030 990	264 678 316
Egenkapital pr. 31.12.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 394 099 707	28 205 695	1 802 905 222	1 774 699 527

Pennac Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIK-SJCKT-7Z4MT-GQ4SP



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 21 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Lån fra Handelsbanken:		
KM Real Estate AS	175 065 600	178 675 200
Drammensveien 133 KS	146 632 200	149 687 200
Landøyveien 2 Invest AS	50 952 000	52 008 000
Sum gjeld til Handelsbanken	<u>372 649 800</u>	<u>380 370 400</u>
Lån fra Luminor:		
Riga Center Holding AS	0	151 877 167
Sum gjeld til Luminor	<u>0</u>	<u>151 877 167</u>
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>372 649 800</u>	<u>532 247 567</u>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	<u>146 632 200</u>	<u>157 725 727</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	<u>226 017 600</u>	<u>374 521 840</u>
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>372 649 800</u>	<u>532 247 567</u>
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	150 241 800	157 725 727
Mellom 1 - 5 år	222 408 000	374 521 840
Sum	<u>372 649 800</u>	<u>532 247 567</u>
Bokført verdi av anleggsmidler i datterselskap som er stilt som sikkerhet for denne gjelden:		
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Harbitzalléen 2A	71 098 958	65 970 175
Drammensveien 133	105 739 126	106 766 758
Landøyveien 2	87 096 628	89 950 463
Riga Center Holding AS	0	204 801 285
Sum bokført verdi av anleggsmidler stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet	<u>263 934 712</u>	<u>467 488 681</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 22 - Garantier og forpliktelser

KM Real Estate AS konsern og KM Real Estate AS har følgende garantier og forpliktelser:

Motpart	Gjelder	Beløp
Handelsbanken	Drammensveien 133 KS (debitor): Avtale om selvskyldnerkausjon mellom morselskapet og debitor. Debitor har lån i Handelsbanken. Banken stilte som vilkår at KM Real Estate AS var villig til å stille selvskylderkausjon for lånet.	Oppad til NOK 147 000 000
Handelsbanken	Landøyveien 2 Invest AS (debitor): Avtale om selvskyldnerkausjon mellom morselskapet og debitor. Debitor har lån i Handelsbanken. Banken stilte som vilkår at KM Real Estate AS var villig til å stille selvskylderkausjon for lånet.	Oppad til NOK 53 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-5JCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - Skatt

A. SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	56 716	45 528
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 052 667	1 580 297
Effekt av konsernbidrag	15 767 017	10 439 617
Justering tidligere års avsetning	0	94 434
Sum årets skattekostnad	14 771 066	12 159 876

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2022	2021
Årsresultat før skatt	16 902 773	292 190 866
Permanente forskjeller (netto)	30 814 108	-180 606 835
Resultat utenlandsdatterselskap - særskilt skatteberegning	13 505 633	-56 741 107
Sum permanente forskjeller	44 319 741	-237 347 942
Endring midlertidige forskjeller	10 703 545	-7 183 170
Sum endring midlertidige forskjeller	10 703 545	-7 183 170
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	71 926 059	47 659 754
Konsernbidrag fra Klaveness Marine Finance AS		
Konsernbidrag til Klaveness Marine Finance AS	-71 668 259	-47 452 809
Sum konsernbidrag	-71 668 259	-47 452 809
Sum skattegrunnlag	257 800	206 945

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:

Ordinært resultat før skatt	16 902 773	292 190 866
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	3 718 610	64 281 991
Skatteeffekt permanent forskjeller	6 779 104	-39 733 504
Skatteeffekt utenlandsk datter - særskilt beregning	2 971 239	-12 483 044
Skatteeffekt av endringer	1 302 114	94 434
Sum årets skattekostnad	14 771 066	12 159 876

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - Skatt

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2022	Skatteeffekt 31.12.2022 22 %	Status 31.12.2021	Skatteeffekt 31.12.2021 22 %
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	-8 205 110	-1 805 124	1 627 010	357 942
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	19 314	4 249	24 142	5 311
Andre midlertidige forskjeller	671 858	147 809	1 538 454	338 460
Sum midlertidige forskjeller som ikke er korrigert særskilt	-7 513 938	-1 653 066	3 189 606	701 713
Fremførbart underskudd	-41 506	-9 131	0	0
Midlertidige forskjeller som ikke utlignes	5 960 204	1 311 245	0	0
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	-1 595 240	-350 953	3 189 606	701 713

Balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)		-350 953		701 712
Endring utsatt skattefordel resultat		-1 052 665		1 580 296
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse		-1 052 665		1 580 296

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 24 - Transaksjoner med nærstående

Konsernet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	31.12.2022	31.12.2021
Løeinntekter		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap) ISKK	2 363 412	2 073 680
	<u>2 363 412</u>	<u>2 073 680</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	-15 004 931	-12 294 542
Sum netto disponenthonorar	<u>-15 004 931</u>	<u>-12 294 542</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
Klaveness Marine Finance AS (søsterselskap)	10 690 580	182 617
	<u>10 690 580</u>	<u>182 617</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
Klaveness Marine Finance AS (søsterselskap)		
	<u>0</u>	<u>0</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Carl Arnold Johansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 07:27:56 UTC



Jon Christian Syvertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-05-08 07:48:24 UTC



Asgeir Elvebakk

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:03:18 UTC



Henrik Romero Falch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 08:28:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6CEVD-7HE3H-3ETIX-SJCKT-7Z4MT-GQ45P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i KM Real Estate AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KM Real Estate AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 10. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytveit
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - KM Real Estate AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ZCLP1-0IEPK-1Z7CS-7NETL-056DW-UZ00T



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Trond Stian Nytveit

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-802147

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-05-10 13:18:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZCLP1-0IEPK-1Z7CS-7NETL-056DW-UZ0QT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



KM Real Estate AS morselskap

Resultatregnskap

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Inntekter fra finansielle investeringer	1,2	89 462 245	312 136 463
Annen driftsinntekt		1 350 000	0
Sum driftsinntekter		90 812 245	312 136 463
Disponenthonorar	3	12 917 126	9 978 627
Annen administrasjonskostnad	4,5	1 239 982	849 841
Sum driftskostnader		14 157 108	10 828 468
DRIFTSRESULTAT		76 655 137	301 307 995
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	6	10 302 905	209 581
Andre rente- / finansinntekter		54 575	4 396 547
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 991 461	2 033 240
Rentekostnader til foretak i samme konsern	6	-2 330 771	-1 335 574
Annen rentekostnad		-5 258 640	-3 066 967
Annen finanskostnad		-360	-90 600
Valutagevinst / (- tap)	2	0	-2 095 765
Netto finansposter		4 759 170	50 462
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		81 414 305	301 358 457
Årets skattekostnad på ordinært resultat	7	-14 658 935	-12 144 735
ÅRSRESULTAT		66 755 370	289 213 722
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT I MORSKAPET	8		
Netto avgitt / (- mottatt) konsernbidrag med skattemessig effekt		52 509 109	33 265 623
Overført til / (- fra) annen egenkapital		14 246 260	255 948 100
		66 755 369	289 213 722

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-KZPNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS morselskap

Balanse

EIENDELER	Note	2022	2021
<u>ANLEGGSMIDLER</u>			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	152 245 348	181 770 627
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	10	826 703	9 575 956
Investering i tilknyttet selskap	10	372 886 740	282 328 782
Investeringer i aksjer og andeler	11	536 971 742	440 215 032
Sum finansielle anleggsmidler		1 062 930 533	913 890 397
Sum anleggsmidler		1 062 930 533	913 890 397
<u>OM LØPSMIDLER</u>			
Fordringer			
Kundefordringer		120 833	0
Fordringer på foretak i konsernselskaper	13	936 292 783	1 052 624 437
Lån til tilknyttet selskap	14	455 033	-
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	14	0	42 167
Sum fordringer		936 868 649	1 052 666 603
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	12	0	2 158 580
Markedsbaserte aksjer	11	30 731 475	30 796 202
Sum investeringer		30 731 475	32 954 782
Innskudd i konsernkonto			
Bankinnskudd	15	5 205 279	39 614
Sum bankinnskudd		5 205 279	39 614
Sum omløpsmidler		972 805 403	1 085 661 000
SUM EIENDELER		2 035 735 936	1 999 551 397

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-KZPNE-13608-8C4E6



EGENKAPITAL OG GJELD

<u>EGENKAPITAL</u>	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	15 000 000	15 000 000
Overkurs	8	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 324 463 961	1 310 217 700
Sum opptjent egenkapital		1 324 463 961	1 310 217 700
Sum egenkapital		1 705 063 780	1 690 817 520
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	4 248	155 575
Sum avsetning for forpliktelser		4 248	155 575
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	175 065 600	178 675 200
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	10	0	72 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		175 065 600	251 275 200
Annen kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 134	0
Betalbar skatt		0	0
Andre finansielle instrumenter	12	0	1 475 562
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	13	154 328 094	54 942 776
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		590 456	584 079
Annen kortsiktig gjeld	17	663 623	300 685
Sum annen kortsiktig gjeld		155 602 307	57 303 102
Sum gjeld		330 672 155	308 733 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 035 735 936	1 999 551 397

Oslo, 31.12.2022 / 10.05.2023

Jøn Chr. Sjøvertsen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Jøhansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-KZPNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS morselskap

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		81 414 305	301 358 457
Inntekter fra finansielle investeringer		-89 462 246	-312 136 465
Endring i fordringer		-533 699	1 110 926
Endring i kortsiktig gjeld		3 397 253	-4 152 006
Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 377	-231 338
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-5 178 010	-14 050 426
INVESTERINGSAKTIVITETER			
Investering i datterselskap		0	-1 000 000
Innbetaling fra datterselskap		105 784 972	92 922 618
Salg markedsbaserte aksjer		0	0
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter		6 696 080	3 329 838
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet		70 971 667	14 884 984
Investering i tilknyttet selskap		-149 131 861	-140 923 779
Salg av tilknyttet selskap		0	120 154 437
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap		35 407 970	43 519 931
Investering i aksjer		-206 782 853	-326 451 230
Innbetaling fra investering i aksjer		78 223 880	304 422 596
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper		116 331 654	0
Utbetaling ved økt lån til konsernselskaper		0	-139 181 686
Utbetaling ved økt langsiktig fordring		0	0
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring		0	40 140 742
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		57 501 508	11 818 451
FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalt konsernbidrag		-42 648 234	0
Innbetalt konsernbidrag		0	7 115 528
Netto endring annen langsiktig gjeld		-900 000	-1 200 000
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-3 609 600	-3 684 800
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 157 834	2 230 728
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)		5 165 663	-1 248
Likviditetsbeholdning ved periodestart		39 614	40 862
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt		5 205 279	39 614
Netto likviditetsendring gjennom perioden		5 165 665	-1 248
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	5 205 279	39 614
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt		5 205 279	39 614

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-KZPNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. De viktigste regnskapsprinsippene som selskapet følger er beskrevet nedenfor.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er ingen endringer av regnskapsprinsipper for selskapet i 2022.

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld inkluderer poster som forfaller inntil et år fra regnskapsårets utløp sammen med poster som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp som relateres til arbeidssyklusen. Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk og fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp, er oppført som anleggsmidler. Gjeld med forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp er klassifisert som kortsiktig. All annen gjeld, inkludert første års avdrag på langsiktig gjeld, er klassifisert som langsiktig.

VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Varige driftsmidler

Ikke-finansielle anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost fratrukket påløpte avskrivninger, men nedskrives til virkelig verdi ved verdiforringelse. Varige driftsmidler oppføres i balansen dersom de har en levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte driftsmidlets slit og elde, samt forventet brukstid. Anleggsmidlet nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av det aktuelle anleggsmiddelet. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet. Nedskrivningene reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktige fordringer gjelder arbeidssyklusen og består av kundefordringer, andre kortsiktige fordringer, og forskuddsbetalinger. For ytterligere informasjon om vurdering av fordringer, se prinsippet "Fordringer".

Lån

Lån bokføres til kostpris som er virkelig verdi av mottatt lån (brutto lånebeløp) med fradrag for opptakskostnader. Etableringskostnader periodiseres over lånets løpetid.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for



VURDERING I M M A T E R I E L L E E I E N D E L E R O G G J E L D

Immaterielle eiendeler balanseføres dersom det kan sannsynliggjøres at det foreligger fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelene, at eiendelene kontrolleres av selskapet og at eiendelenes kostpris kan estimeres pålitelig.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte eiendels forventede levetid og brukstid. Eiendelen nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av den aktuelle eiendelen. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet.

Goodwill relatert til fast eiendom blir avskrevet over objektets levetid, i tråd med god regnskapsskikk. Goodwill som stammer fra investering i tilknyttet selskap er inkludert i verdien av investeringen og testes for nedskrivning som del av den bokførte verdien av investeringen. Goodwill som stammer fra kjøp av datterselskap blir testet årlig for nedskrivning og regnskapsføres til kostpris minus nedskrivning og påløpte avskrivninger. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke. Gevinst og tap på salg av virksomhet inkluderer den bokførte verdien av goodwill relatert til den aktuelle virksomheten.

ESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, og forutsetter at det gis opplysninger om usikre forpliktelser på balansedagen. Fremtidige faktiske tall vil avvike fra disse estimatene. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Selskapet benytter estimater og forutsetninger i forbindelse med vurdering av avsetning tap på krav, garantier knyttet til kontraktsoppfyllelse og fastsettelse av virkelig verdi ved nedskrivningsvurderinger av selskapet eiendeler.

PRINSIPPER FOR INNTEKTSFØRING

Selskapets inntekter genereres i hovedsak av investeringer i fast eiendom, samt investeringer i selskaper som driver med utvikling og utleie av fast eiendom, samt investeringer i markedsbaserte aksjer. Inntekter fra finansielle investeringer klassifiseres som driftsinntekter. Se nærmere beskrivelse av prinsippene som anvendes for de ulike investeringene i

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles sammenstilles med tilhørende inntekter og kostnadsføres i samme periode. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved regnskapsføring av prosjekter som er påbegynt, men ikke avsluttet før regnskapsavslutning, er kostnader periodisert etter andel påløpt.

Det avsettes for urealisert tap dersom det er sannsynlig at slikt tap vil oppstå.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Definisjon av forskjellige finansielle investeringer fremgår i tilhørende prinsipper under. Datterselskap konsolideres 100% i konsernregnskapet. Felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Øvrige langsiktige investeringer regnskapsføres til anskaffelseskost. Kortsiktige finansielle plasseringer regnskapsføres til laveste av kostpris og virkelig verdi.

I morselskapets regnskap regnskapsføres alle langsiktige investeringer til kostpris, mens kortsiktige investeringer regnskapsføres til laveste av kostpris og virkelig verdi.



INVESTERINGER I DATTERSLSKAP

Investeringer behandles som datterselskaper når selskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse i selskapet som det er investert i. Bestemmende innflytelse er normalt oppnådd når selskapet direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet som det er investert i, samt når selskapet er i stand til å utøve faktisk kontroll i

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Med kostmetoden menes oppføring av anskaffelseskost på investeringstidspunktet, justert for etterfølgende inn- og utbetalinger. Utdelinger som er tilbakebetaling av innskutt kapital, samt utdelinger av opptjent resultat før egen eierperiode, behandles som reduksjon av anskaffelseskost.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/ andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Mottatt utdeling fra datterselskapene inntektsføres dersom det representerer utdeling av opptjent egenkapital fra egen eierperiode. Utdeling inntektsføres i morselskapet i samme år som utdelingen er avsatt for i datterselskapet.

INVESTERINGER I FELLES KONTROLLERT VIRKSOM HET

Investeringer der virksomheten representerer en integrert del av selskapets hovedaktivitet, der den økonomiske virksomheten er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten, og der selskapets eierskap er mellom 20 % og 50 %, defineres som felleskontrollert virksomhet.

Investeringer i felles kontrollert virksomhet innarbeides etter kostmetoden. Ved regnskapsføring av investeringer etter kostmetoden, blir utbetaling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost. Utdeling av resultat opptjent i eierperioden inntektsføres over

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Som tilknyttet selskap regnes foretak hvor selskapet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felles kontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse skal normalt anses å foreligge når selskapet eier så mange aksjer eller andeler at de representerer minst 20 prosent av stemmene i foretaket.

Investeringer behandlet som tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Investeringer der intensjonen er midlertidig eie er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, og er klassifisert som aksjer og andeler under omløpsmidler. Investeringene defineres som midlertidig eie når egenkapitalavkastning og kortsiktige gevinster er vurdert som hovedmotivasjonen bak investeringene, og når transaksjonshyppigheten viser at intensjonen bak investeringene ikke er av langsiktig karakter.

Ved regnskapsføring av investeringer etter kostmetoden, blir utbetaling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost. Utdeling av resultat opptjent i eierperioden inntektsføres over resultatet.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.



INVESTINGER I AKSJER OG AKSJEFOND, OBLIGASJONER, SERTIFIKATER OG ANDRE FINANSIELLE

INSTRUMENTER

Finansielle omløpsmidler som aksjer, obligasjoner og sertifikater som er notert på børs eller tilsvarende autorisert markedsplass, som er inkludert i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, og som har god eierspredning og likviditet, blir vurdert til markedsverdi. Kortsiktige likvide investeringer definert som kontantekvivalenter er finansielle instrumenter som enkelt kan gjøres om til kontanter og som har løpetid kortere enn 3 måneder. Øvrige finansielle omløpsmidler betraktes hver for seg og vurderes til det laveste av kost og virkelig verdi.

Langsiktige finansielle investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Utdeling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode, blir ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost.

Ved salg av aksjer blir inngangsverdien tilordnet etter FIFO-prinsippet (først inn, først ut).

DERIVATER

Selskapet benytter finansielle instrumenter (blant annet valutawaper, renteswaper) enten for å begrense finansiell risiko (sikring) eller for å maksimere overskudd innenfor gitte mandater (andre derivater). Formålet med instrumentet avgjør hvilket av prinsippene under som blir benyttet.

Sikring

Et sikringsinstrument er et instrument som gjennom sin verdi eller kontantstrømmer forventes å utligne endringer i verdien eller kontantstrømmen til et underliggende objekt (eiendel/gjeld). Kontantstrømsikring regnskapsføres i resultatregnskapet i samme periode som kontantstrømmen til det underliggende objektet eller kontakten. Verdisikring blir reflektert i den bokførte verdien av den underliggende objektet, og gevinst/tap i virkelig verdi av instrumentet blir renskapsført umiddelbart i resultatregnskapet.

Andre derivater

Valutakontrakter som ikke vurderes som sikring blir målt til virkelig verdi. Alle andre derivater som inngås uten at sikring er formålet blir regnskapsført til laveste av kostpris og virkelig verdi.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt - / skattefordel. Eventuelle justeringer av tidligere års skatteberegning kostnadsføres i inneværende år. Årets betalbare skatt er skatteutgiften som forfaller til betaling som følge av periodens skattemessige resultat. Den utsatte skatten representerer den skatten som påhviler årets og tidligere års resultater på balansetidspunktet og som kommer til betaling i senere perioder. Den utsatte skattefordelen representerer skatt som allerede er betalt, men som ikke er kostnadsført regnskapsmessig, samt fremtidig skattebesparelse knyttet til underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22 % av verdien av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode og innenfor samme skatteregime er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt på skattepliktig resultat fra deltakerlignede selskap som er vurdert og behandlet som midlertidig eie kostnadsføres når utgiften er pådratt.



PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Selskapet og konsernet presenterer sitt regnskap i NOK som er samme valuta som selskapets funksjonelle valuta.

Funksjonell valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter og gjeld i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på balansedagen. Valutadifferanser som oppstår ved omregning til funksjonell valuta resultatføres under finansposter. Øvrige eiendeler og gjeld som er målt til historisk kost i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av historisk valutakurs. Øvrige eiendeler og gjeld som måles til virkelig verdi er omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på tidspunkt for fastsettelse av virkelig verdi. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til

Presentasjonsvaluta

Konsernets funksjonelle og presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK). Transaksjoner i utenlandsk valuta er omregnet til (NOK).

For regnskapet per 31.12. er følgende sluttkurs for NOK / USD benyttet (2022: 9,8573) og (2021: 8,8194). Sluttkurs per 31.12 NOK / EUR (2022: 10,5138) og (2021: 9,9888).

FORDRINGER

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

AVSETNINGER FOR USIKRE FORPLIKTELSER

En usikker forpliktelse innregnes når selskapet har en juridisk eller faktisk finansiell forpliktelse som det er sannsynlig at vil bli utbetalt på et fremtidig tidspunkt og som kan beregnes basert på et pålitelig estimat. Utgifter til restrukturering regnskapsføres når beslutningen er foretatt og gjort kjent. Avsetningen verdsettes til estimerte utgifter som påregnes. Forventede fremtidige kontantstrømmer neddiskonteres med en risikofri rente før skatt tillagt en risikopremie som reflekterer usikkerheten knyttet til avsetningen.

NÆRSTÅENDE PARTER

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning. Nærstående parter er selskap innen konsernet og morselskapets eiere.

Transaksjoner mellom nærstående parter er gjort til markedspriser (armlengdeprinsippet).

For langsiktige mellomværende mellom selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern blir det beregnet rente i henhold til armlengdes prinsipp. Det tas utgangspunkt i en flytende rente (eksempelvis 3 mnd NIBOR / LIBOR evt 6 mnd NIBOR / LIBOR). Mellom selskaper som er heleide av Klaveness Marine Holding AS eller andre selskaper som inngår som heleide selskaper i Klaveness Marine Holding konsern, tillegges en margin på flytende rente avhengig av formålet med lånet. Marginen fastsettes normalt til Klaveness Marine Holding konserns fundingkostnad. For lån til selskaper som ikke er heleid av selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern, gjøres en vurdering/prising av risiko (med utgangspunkt i eksterne fundingkostnader dersom tilgjengelig).

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og likviditetsbeholdningen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med oppgjør innen 3 måneder.



HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Eiendeler og gjeld oppført i balansen kan være regnskapsført basert på antakelser og usikre forhold. Hendelser etter balansedagen som tilfører selskapet ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen, og som underbygger en fornyet vurdering av en eiendels- eller gjeldspost, reflekteres i årsregnskapet. Eksempler på hendelser etter balansedagen kan være domsavgjørelse av rettslig tvist, kunders faktiske betalingshistorikk, endelig beregning av bonuser eller annen resultatavhengig kompensasjon. Hendelser etter balansedagen presenteres i en egen detaljnote til årsregnskapet dersom vesentlige forhold har oppstått.

SAMMENLIGNINGSTALL

Sammenligningstall endres ved vesentlige endringer av regnskapsprinsipp, samt ved vesentlige feil i tidligere årsregnskap. Slike endringer opplyses særskilt i eget punkt under anvendte regnskapsprinsipper.

Dersom det gjøres endringer i klassifisering og gruppering av regnskapsposter, endres sammenligningstallene tilsvarende.



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Inntekter fra finansielle investeringer

2022	Note	Utbytte	Realisert gevinst /(-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (-reversert nedskrivning)	SUM
Datterselskaper	6	76 259 693				76 259 693
Tilknyttede selskaper	6	29 646			-23 195 580	-23 165 934
Felleskontrollerte selskaper	6	62 222 414			-	62 222 414
Aksjer og andeler	7	7 546 169	27 600 434		-55 116 013	-19 969 410
Markedsbaserte aksjer og andeler	7	339 243		-12 236 823		-11 897 580
Penteswaps	7	-102 700	4 950 000		1 475 562	6 322 862
Valutaterminer	7		1 848 780		-2 158 579	-309 799
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER		146 294 465	34 399 214	-12 236 823	-78 994 610	89 462 246

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-K2PNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Daglig leder er innleid fra annet selskap i Klaveness Marine konsern.
Ytelser til daglig leder er en del av disponenthonorar.

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført disponenthonorar pr 31.12.2022 NOK 12,9 mill. (31.12.2021: NOK 10 mill).

Alle medlemmene i styret er tilknyttet Klaveness Marine konsern. Det er ikke utbetalt særskilt honorar til de ulike styremedlemmene, da slike verv er en del av stillingen deres. Kompensasjon for arbeidsinnsats knyttet til dette, anses dekket gjennom ordinær lønn eller godtgjørelse. Det er heller ikke gitt lån eller garantier til fordel for medlemmer av styret.

Note 4 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte, hverken i morselskapet eller i konsernet.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Godtgjørelse til revisor

	2022	2021
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	194 328	140 316
Sum godtgjørelse til revisor	194 328	140 316



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	15 004 931	12 294 542
	<u>15 004 931</u>	<u>12 294 542</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	91 589	34 397
Klaveness Marine Finance AS	10 211 316	175 184
	<u>10 302 905</u>	<u>209 581</u>
Annen finansinntekt (Garantiprovisjon)		
Landøyveien 2 Invest AS	513 455	524 015
Drammensveien 133 KS	1 478 006	1 509 225
	<u>1 991 461</u>	<u>2 033 240</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
Drammensveien 133 KS	-2 330 772	-1 335 574
	<u>-2 330 772</u>	<u>-1 335 574</u>

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-K2PNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Resultat-skatt

A. SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-151 327	2 667 690
Effekt av konsernbidrag	14 810 262	9 382 611
Delsum	14 658 935	12 050 301
Justering skattekostnad tidligere år	0	94 433
Sum årets skattekostnad	14 658 935	12 144 735

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2022	2021
Årsresultat før skatt	81 414 305	301 358 457
Netto permanenteforskjeller vedr. investeringer	-79 425 549	-292 047 146
Netto skattemessig resultat fra deltakerlignede selskaper	64 642 770	45 437 157
Permanente forskjeller øvrige poster	0	25 635
Sum permanente forskjeller	-14 782 779	-246 584 354
Endring midlertidige forskjeller	687 845	-12 125 868
Sum endring midlertidige forskjeller	687 845	-12 125 868
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	67 319 371	42 648 235
Konsernbidrag Klaveness Marine Finance AS	-67 319 371	-42 648 234
Sum konsernbidrag	-67 319 371	-42 648 234
Sum skattegrunnlag	1	0

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:

	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	81 414 305	301 358 457
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	17 911 147	66 298 861
Skatteeffekt permanent forskjeller	-3 252 211	-54 248 558
Justering skattekostnad tidligere år	0	94 433
Sum årets skattekostnad	14 658 935	12 144 735

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-K2PNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Resultatskatt forts.

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status	Skatteeffekt	Status	Skatteeffekt	Endring
	31.12.2022	31.12.2022 22 %	31.12.2021	31.12.2021 22 %	
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	19 314	4 248	24 142	5 311	4 828
Andre midlertidige forskjeller	0	0	683 017	150 264	683 017
Sum midlertidige forskjeller som påvirker skattemessig resultat	19 314	4 248	707 159	155 575	687 845
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	19 314	4 248	707 159	155 575	687 845

Balansført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)

4 248

155 575

Endring utsatt skattefordel resultat

-151 327

2 667 690

Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse

-151 327

2 667 690

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-K2PNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2022	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 310 217 700	1 690 817 520
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat				66 755 369	66 755 369
Netto avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt 2022				-52 509 109	-52 509 109
Egenkapital pr. 31.12.2022	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 324 463 961	1 705 063 780

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 054 604 589	1 435 204 409
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat				289 213 722	289 213 722
Konsernbidrag avgitt for 2020 etter avlagt årsregnskap 2020				-334 988	-334 988
Netto avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt 2021				-33 265 623	-33 265 623
Egenkapital pr. 31.12.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 310 217 700	1 690 817 520

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	15 000	15 000 000
Sum	1 000	15 000	15 000 000

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall aksjer	Berandel	Stemmeandel
Klaveness Marine Holding AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Klaveness Marine Holding AS, Harbitzalléen 2A, Postboks 399 Skøyen, 0213 Oslo. Årsregnskapet til Klaveness Marine Holding AS er tilgjengelig ved denne adresse.

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-KZPNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede og felleskontrollerte selskaper

Datterselskaper							
Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi 01.01.22	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Bokført verdi 31.12.
Riga Center Holding AS (avviklet)	Oslo	77,03 %	77,03 %	29 525 279	76 259 693	-29 525 279	-
Landøyveien 2 Invest AS	Oslo	100 %	100 %	58 116 120			58 116 120
Drammensveien 133 AS	Oslo	100 %	100 %	7 337 360			7 337 360
Drammensveien 133 KS	Oslo	100 %	100 %	30 376 000			30 376 000
TKE Drift AS	Oslo	100 %	100 %	100 000			100 000
Sameiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84 %	84 %	49 622 589			49 622 589
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	6 693 279			6 693 279
Sum datterselskaper				181 770 627	76 259 693	-	152 245 348

Tilknyttet selskap							
Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi 01.01.22	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Bokført verdi 31.12.
Åsenveien 3 AS	Oslo	47,88 %	47,88 %	7 421 880			7 421 880
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30 %	42,30 %	60 395 267			43 269 542
Oslo Science Park II AS	Oslo	35,25 %	35,25 %	90 246 000			81 433 500
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	42 660 000			39 240 000
Silver Retail AS	Oslo	21,25 %	21,25 %			-8 375 571	17 783 179
Office Fornebu AS	Oslo	32,07 %	32,07 %			-18 884 612	49 434 499
Norrløgg II AB		37,95 %	37,95 %	39 896 757		9 547 222	43 423 880
Norrløgg II Fastighets AB (solgt)		0,00 %	0,00 %		29 646		-
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	13 743 000			18 018 000
Næstved Retail Park AS	Oslo	25,00 %	25,00 %	1 958 378		-5 482 619	38 154 759
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00 %	25,00 %	26 007 500			34 707 500
Sum tilknyttede selskaper				282 328 782	29 646	-23 195 580	372 886 739

Felleskontrollert							
Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi 01.01.22	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Bokført verdi 31.12.
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %	200 000			200 000
Nordliveien KS	Oslo	30,00 %	30,00 %				
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %	9 075 950	62 222 414		326 697
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %	300 006			300 006
Sum felleskontrollerte selskaper				9 575 956	62 222 414	-	826 703

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og konsolideres i konsernregnskapet.

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11 - Eierandeler i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Bokført verdi 01.01.22	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.22
KTP Invest AS	10,00 %	91 216 216			-5 961 844	85 254 372
Finlog III AS (avviklet)	20,00 %	15 600	257 956		-15 600	-
Billingstad Energi AS	10,34 %	1 167 527				1 167 527
Jærhagen Retail AS	10,00 %	1 800 000	25 750 000		-1 700 000	100 000
NMK Næringsseiendom AS	8,85 %	32 249 400			-15 177 750	17 071 650
Forskningsveien Holding AS (solgt)	2,30 %	8 392 537	2 393 447		-8 392 537	-
UREM Real Estate Fund 1 AS		60 958 614			-7 441 406	53 517 208
Øst Bygg & Handel AS	17,00 %	20 910 000			-2 516 000	18 394 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	7,10 %	170 241 700		-33 862 350		136 379 350
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %	14 696 500			1 899 992	16 596 492
NorrLog III AS	11,60 %	38 566 939			-3 772 131	34 794 808
Prime Office Germany AS	40,15 %		6 745 200			-
SYG Property AS	9,00 %			-21 253 663	194 950 000	173 696 337
Sum aksjer og andeler		440 215 033	35 146 603	-55 116 013	151 872 723	536 971 742

M Markedsbasert aksjer

Foretaksnavn	Markedsverdi/ bokført verdi 01.01.22	Inntekter fra investeringer	Anskaffelseskost	Årets verdiendring	Markedsverdi/ bokført verdi 31.12.22
Markedsbaserte aksjer og aksjefond	30 796 202	339 243	37 172 096	-12 236 823	30 731 475
Sum markedsbaserte aksjer og andeler	30 796 202	339 243	37 172 096	-12 236 823	30 731 475



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 12 - Andre finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betalor	Løpetid	Markedsverdi	Påløpne renter
					pr 31.12.2022	pr 31.12.2022
					NOK	NOK
NOK	225 000 000	Flytende rente	Fast 1,925% - 2,010'	22.12.16 - 22.02.27	11 737 538	455 033
Sum rentebytteavtaler	225 000 000				11 737 538	455 033

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2022	0
Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2021	-1 475 561
Verdiendring rentebytteavtaler	1 475 561

Rentebytteavtaler behandles til laveste verdis prinsipp.

Valutaterminkontrakter:

31.12.2022

Urealisert gevinst valutaterminkontrakter for salg av EUR mot NOK med forfall i 2023	0
Sum netto urealisert gevinst / (tap) valutaterminkontrakter	0

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2022	0
Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2021	2 158 579
Verdiendring valutaterminkontrakter	-2 158 579

Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	31.12.2022	31.12.2021
Sum balanseført verdi rentebytteavtaler	0	-1 475 561
Sum balanseført verdi valutaterminkontrakter	0	2 158 579
Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	0	683 019

Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-K2PNE-13608-8C4E6



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 14 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Påløpt renteinntekt	455 033	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	42 167
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>455 033</u>	<u>42 167</u>

Note 15 - Bankinnskudd

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Bankinnskudd, NOK	5 205 279	39 614
Sum bankinnskudd	<u>5 205 279</u>	<u>39 614</u>

Det er pr 31.12.2022 ingen bundne midler i selskapet.



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<u>Lån fra Handelsbanken:</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Opprinnelig lånebeløp	182 360 000	182 360 000
Låneopptak	180 480 000	180 480 000
Akk. Avdrag per 31.12.	-187 774 400	-184 164 800
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	175 065 600	178 675 200
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	3 609 600	3 609 600
Mellom 1 - 2 år	171 456 000	175 065 600
Sum	175 065 600	178 675 200

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Avsatt påløpte kostnader	663 623	300 685
Sum annen kortsiktig gjeld	663 623	300 685

Kortsiktig gjeld defineres som gjeld som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Carl Arnold Johansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 07:27:56 UTC



Jon Christian Syvertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-05-08 07:48:24 UTC



Asgeir Elvebakk

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:03:18 UTC



Henrik Romero Falch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 08:28:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N3CLA-65TYJ-CMMZ2-K2PNE-13608-8C4E6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>