



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 891 291
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG KONTOREIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gard R. Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		13 961 880	28 417 184
Sum inntekter		13 961 880	28 417 184
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	5 397 033	-38 326 996
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 191 624	
Annen driftskostnad		9 235 453	4 240 089
Sum kostnader		40 824 110	-34 086 907
Driftsresultat		-26 862 230	62 504 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 648	36 606
Sum finansinntekter		81 648	36 606
Annen rentekostnad		23 673 648	14 810 319
Sum finanskostnader		23 673 648	14 810 319
Netto finans		-23 592 001	-14 773 714
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 454 231	47 730 377
Skattekostnad på resultat	2	-11 099 930	10 500 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 354 301	37 229 695
Årsresultat		-39 354 301	37 229 695
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-39 354 301	37 229 695
Totalresultat		-39 354 301	37 229 695
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 232 937
Udekket tap		-3 357 544	
Avsatt til annen egenkapital	3	-35 996 757	35 996 758



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-39 354 301	37 229 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	240 000 000	269 188 274
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		240 000 000	269 188 274
Sum anleggsmidler		240 000 000	269 188 274
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		775 160	
Andre kortsiktige fordringer		5 188 918	325 713
Fordringer på selskap i samme konsern		26 114 619	4 215 113
Sum fordringer		32 078 697	4 540 826
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	15 677 892	15 517 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 677 892	15 517 758
Sum omløpsmidler		47 756 589	20 058 585
SUM EIENDELER		287 756 589	289 246 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 200 000	1 200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	3	20 369 403	
Sum innskutt egenkapital		21 569 403	1 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		35 996 758
Udekket tap	3	3 357 544	
Sum opptjent egenkapital		-3 357 543	35 996 758
Sum egenkapital		18 211 860	37 196 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 936 775	7 291 489
Sum avsetninger for forpliktelser		1 936 775	7 291 489
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 5	254 586 432	237 277 440
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5		
Langsiktig konserngjeld		4 965 575	
Sum annen langsiktig gjeld		259 552 007	237 277 440
Sum langsiktig gjeld		261 488 782	244 568 929
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 135 459	287 457
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld			1 580 688
Påløpte renter	4	6 034 483	5 613 027
Annen kortsiktig gjeld		886 006	
Sum kortsiktig gjeld		8 055 948	7 481 172
Sum gjeld		269 544 730	252 050 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 756 590	289 246 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388249

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 891 291
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG KONTOREIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gard R. Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 20.05.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 912 891 291
KONGSBERG KONTOREIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		13 961 880	28 417 184
Sum inntekter		13 961 880	28 417 184
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		5 397 033	-38 326 996
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 191 624	
Annen driftskostnad		9 235 453	4 240 089
Sum kostnader		40 824 110	-34 086 907
Driftsresultat		-26 862 230	62 504 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 648	36 606
Sum finansinntekter		81 648	36 606
Annen rentekostnad		23 673 648	14 810 319
Sum finanskostnader		23 673 648	14 810 319
Netto finans		-23 592 001	-14 773 714
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 454 231	47 730 377
Skattekostnad på resultat 2		-11 099 930	10 500 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		-39 354 301	37 229 695
Årsresultat		-39 354 301	37 229 695
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-39 354 301	37 229 695
Totalresultat		-39 354 301	37 229 695
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 232 937
Udekket tap		-3 357 544	
Avsatt til annen egenkapital 3		-35 996 757	35 996 758
Sum overføringer og disponeringer		-39 354 301	37 229 695



Organisasjonsnr: 912 891 291
KONGSBERG KONTOREIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	1	240 000 000	269 188 274
--------------	---	-------------	-------------

Maskiner og anlegg	1		
--------------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	1		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		240 000 000	269 188 274
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum anleggsmidler		240 000 000	269 188 274
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		775 160	
-----------------	--	---------	--

Andre kortsiktige fordringer		5 188 918	325 713
------------------------------	--	-----------	---------

Fordringer på selskap i samme konsern		26 114 619	4 215 113
---------------------------------------	--	------------	-----------

Sum fordringer		32 078 697	4 540 826
-----------------------	--	-------------------	------------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	15 677 892	15 517 758
-------------------------------	---	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 677 892	15 517 758
--	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		47 756 589	20 058 585
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		287 756 589	289 246 859
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	1 200 000	1 200 000
--------------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	3	20 369 403	
----------------------------	---	------------	--

Sum innskutt egenkapital		21 569 403	1 200 000
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3		35 996 758
-------------------	---	--	------------



Udekket tap	3	3 357 544	
Sum opptjent egenkapital		-3 357 543	35 996 758
Sum egenkapital		18 211 860	37 196 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 936 775	7 291 489
Sum avsetninger for forpliktelser		1 936 775	7 291 489
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 5	254 586 432	237 277 440
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5		
Langsiktig konserngjeld		4 965 575	
Sum annen langsiktig gjeld		259 552 007	237 277 440
Sum langsiktig gjeld		261 488 782	244 568 929
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 135 459	287 457
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld			1 580 688
Påløpte renter	4	6 034 483	5 613 027
Annen kortsiktig gjeld		886 006	
Sum kortsiktig gjeld		8 055 948	7 481 172
Sum gjeld		269 544 730	252 050 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 756 590	289 246 859



Organisasjonsnr: 912 891 291
KONGSBERG KONTOREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Kongsberg Kontoreiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsberg Kontoreiendom AS som viser et underskudd på NOK 39 354 301. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/és a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Kongsberg Kontoreiendom AS



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

Oslo, 9. mars 2023
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022

Kongsberg Kontoreiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 891 291



Resultatregnskap

Kongsberg Kontoreiendom AS

Leieinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		13 961 880	28 417 184
Sum leieinntekter		13 961 880	28 417 184
Avskrivning av driftsmidler	1	5 397 033	-38 326 996
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 191 624	0
Annen driftskostnad		9 235 453	4 240 089
Sum driftskostnader		40 824 110	-34 086 907
Driftsresultat		-26 862 230	62 504 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 648	36 606
Annen rentekostnad		23 673 648	14 810 319
Resultat av finansposter		-23 592 001	-14 773 714
Resultat før skattekostnad		-50 454 231	47 730 377
Skattekostnad på resultat	2	-11 099 930	10 500 682
Årsresultat		-39 354 301	37 229 695
Overføringer			
Overført til udekket tap		-3 357 544	0
Avsatt konsernbidrag		0	1 232 937
Avsatt til annen egenkapital	3	-35 996 757	35 996 758
Sum overføringer		-39 354 301	37 229 695



Balanse

Kongsberg Kontoreiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	240 000 000	269 188 274
Sum varige driftsmidler		240 000 000	269 188 274
Sum anleggsmidler		240 000 000	269 188 274
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		775 160	0
Andre kortsiktige fordringer		5 188 918	325 713
Fordringer på selskap i samme konsern		26 114 619	4 215 113
Sum fordringer		32 078 697	4 540 826
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	15 677 892	15 517 758
Sum omløpsmidler		47 756 589	20 058 585
Sum eiendeler		287 756 589	289 246 859



Balanse

Kongsberg Kontoreiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital	3	20 369 403	0
Sum innskutt egenkapital		21 569 403	1 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	35 996 758
Udekket tap	3	-3 357 544	0
Sum opptjent egenkapital		-3 357 544	35 996 758
Sum egenkapital		18 211 859	37 196 758
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	1 936 775	7 291 489
Sum avsetning for forpliktelser		1 936 775	7 291 489
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4, 5	254 586 432	237 277 440
Langsiktig konserngjeld		4 965 575	0
Sum annen langsiktig gjeld		259 552 007	237 277 440
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 135 459	287 457
Konserngjeld		0	1 580 688
Påløpte renter	4	6 034 483	5 613 027
Annen kortsiktig gjeld		886 006	0
Sum kortsiktig gjeld		8 055 948	7 481 172
Sum gjeld		269 544 730	252 050 101
Sum egenkapital og gjeld		287 756 589	289 246 859



Balanse

Kongsberg Kontoreiendom AS

Oslo, 08.03.2023

Styret i Kongsberg Kontoreiendom AS

Kristian Nordtømme

styreleder



Generell informasjon og regnskapsprinsipper 2022

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Konsernregnskap

Det utarbeides konsernregnskap i KTP Invest AS som har forretningskontor i Oslo kommune. Utlevert konsernregnskap kan man få på selskapets forretningskontor.



Note 1 - Varige Driftsmidler

	Tomt	Bygg	Teknisk	AUU	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	61 329 920	147 191 806	98 127 870		306 649 596
Tilgang				2 400 382	0
Avgang					0
Anskaffelseskost 31.12.2022	61 329 920	147 191 806	98 127 870	2 400 382	309 049 978
Akkumulerte avskrivninger 01.01.		10 216 725	27 244 597		37 461 321
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		11 688 643	31 169 712		42 858 355
Nedskrivning		26 191 624			26 191 624
Balansført verdi 31.12.	61 329 920	99 094 814	39 713 562	2 400 382	240 000 000
Lineær avskrivning	-	1 %	4 %		
Ordinære avskrivninger pr 31.12.	-	1 471 918	3 925 115		5 397 033
Sum avskrivninger 31.12		1 471 918	3 925 115		5 397 033

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	347 751
Endring i utsatt skatt	-11 099 930	10 152 931
Skattekostnad ordinært resultat	-11 099 930	10 500 682

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-50 454 231	47 730 377
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	24 339 612	-46 149 688
Mottatt konsernbidrag	26 114 619	0
Avgitt konsernbidrag	0	-1 580 688
Skattepliktig inntekt	0	1

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 745 216	347 751
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-347 751
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 745 216	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	8 803 522	33 143 134	24 339 612
Sum	8 803 522	33 143 134	24 339 612
Grunnlag for utsatt skatt	8 803 522	33 143 134	24 339 612
Utsatt skatt (22 %)	1 936 775	7 291 489	5 354 715



Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Annen egenkapital	Annen Udekket tap innskutt EK	Sum egenkapital
IB	1 200 000	35 996 758		37 196 758
Årets resultat		-35 996 758	-3 357 544	-39 354 302
Mottatt konsernbidrag			20 369 403	20 369 403
Sum egenkapital	1 200 000	0	20 369 403 -3 357 544	18 211 859

Note 4 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	200 000 000	200 000 000
KPI-renteelement	54 586 432	37 277 440
Påløpte rentekostnader	6 034 483	5 613 027
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	260 620 915	242 890 467

Aksjene i KTP Holding III AS og eiendommen er pantsatt til fordel for obligasjonseierne ved Nordic Trustee ASA, oppad begrenset til NOK 350 000 000.

Hjemmel til eiendommen er tinglyst med Kongsberg Kontoreiendom AS som hjemmelshaver. Det er tinglyst en urådighetserklæring på eiendommen i favør av Nordic Trustee ASA.

KTP Holding AS har stilt som garantist med selvskyldnerkausjon begrenset oppad til NOK 350 000 000.

I henhold til obligasjonslåneavtalen har selskapet stilt et kontantinskudd på NOK 12 500 000 til utsteder og satt inn på en sperret innskuddskonto utelukkende med det formål å betale renter under obligasjonene.

Bankinnskudd

	2022	2021
Bundet bankinnskudd	12 500 000	0



Note 5 - Obligasjonslån

Selskapet trakk den 20.01.2015 opp et obligasjonslån på NOK 235 000 000. 20.01.2016 innløste selskapet NOK 35 000 000, slik at hovedstolen på lånet ble nedjustert til NOK 200 000 000. Lånet som ble reforhandlet i 2022 forfaller 20.01.2026 og har en rente på 2,50 % + KPI-element.

Långiver	2022	2021
Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	200 000 000	200 000 000
KPI - renteelement	54 586 432	37 277 440
Påløpte rentekostnader	6 034 483	5 613 027
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	260 620 915	242 890 467

I henhold til obligasjonslånavevtalen skal ikke LTV overstige 60 % per 20. januar 2024, eller 55 % per 20. januar 2025. Det betyr at det er usikkerhet rundt hvorvidt selskapet vil gå i brudd med låneavtalen, avhengig av hvordan markedsverdien på eiendommen, nettogjeld og KPI utvikler seg i perioden 2023-2025. Selskapet jobber med å få inn nye leietakere i bygg 90 og bygg 125, men det er utfordrende å fastslå hvordan situasjonen er i januar 2024.

KTP Holding AS har stilt som garantist for obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS med selvskyldnerkausjon begrenset oppad til NOK 350 000 000. Styret vil følge situasjonen tett fremover og ta nødvendige grep om det er nødvendig.

Note 6 - Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.



Note 7 - Selskapets resultat og stilling

Årsregnskapet for Kongsberg Kontoreiendom AS viser et underskudd på kr -39 354 301. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger for 2022. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

Usikkerhet om fremtidig utleie av ledige lokaler

Det er per 31.12.2022 ledig areal i bygg 90 og bygg 125 på henholdsvis 14 202 kvm og 3 217 kvm. Selskapet jobber med å få inn nye leietakere i løpet av 2023 og har dialog med flere interessenter. Per 8.3.2023 er det interesse for ca. 13 600 kvm av de ledige arealene i byggene. For eksisterende leieforhold med utløp i løpet av 2023 jobbes det med forlengelse av disse.

Verdivurdering

Selskapet har innhentet verdivurdering fra tredjepart per 31.12.2022 og nedskrevet verdien av eiendommen til markedsverdi på NOK 240 000 000 med NOK 26 191 624.

Garantier

KTP Holding AS er stilt som garantist med selvskyldnerkausjon for Kongsberg Kontoreiendom AS oppad begrenset til NOK 350 000 000.

Obligasjonslån

I henhold til obligasjonslåneavtalen skal ikke LTV overstige 60 % per 20. januar 2024, eller 55 % per 20. januar 2025. Det betyr at det er usikkerhet rundt hvorvidt selskapet vil gå i brudd med låneavtalen, avhengig av hvordan markedsverdien på eiendommen, nettogjeld og KPI utvikler seg i perioden 2023-2025. Selskapet jobber med å få inn nye leietakere i bygg 90 og bygg 125, men det er utfordrende å fastslå hvordan situasjonen er i januar 2024.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.