



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter fra finansielle investeringer		-30 695 246	89 462 245
Annen driftsinntekt		0	1 350 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>-30 695 246</b>	<b>90 812 245</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen administrasjonskostnad		1 233 870	1 239 982
Disponenthonorar		14 617 033	12 917 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 850 903</b>	<b>14 157 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 546 149</b>	<b>76 655 137</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 898 344	10 302 905
Annen renteinntekt		206 257	54 575
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern		1 952 666	1 991 461
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 057 267</b>	<b>12 348 941</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 754 122	2 330 772
Annen rentekostnad		9 250 546	5 258 640
Annen finanskostnad		87 630	360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 092 298</b>	<b>7 589 772</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 964 969</b>	<b>4 759 169</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 581 180</b>	<b>81 414 306</b>
Årets skattekostnad på ordinært resultat		5 453 021	14 658 935
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 034 201</b>	<b>66 755 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		19 336 448	52 509 109
Overført til / (- fra) annen egenkapital		-52 370 649	14 246 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 034 201</b>	<b>66 755 369</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		152 245 348	152 245 348
Investeringer i tilknyttet selskap		331 535 028	373 713 443
Investeringer i aksjer og andeler		527 585 048	536 971 742
Andre langsiktige fordringer		3 827 488	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 015 192 912	1 062 930 533
Sum anleggsmidler		1 015 192 912	1 062 930 533
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	120 833
Andre fordringer og forskuddsbetalinger		885 988	455 033
Konsernfordringer		868 890 861	936 292 783
Sum fordringer		869 776 849	936 868 649
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		45 100 974	30 731 475
Sum investeringer		45 100 974	30 731 475
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		7 341 949	5 205 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 949	5 205 279
Sum omløpsmidler		922 219 772	972 805 403



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 937 412 684</b>	<b>2 035 735 936</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		15 000 000	15 000 000
Overkurs		10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		355 599 820	355 599 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>380 599 820</b>	<b>380 599 820</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 272 093 311	1 324 463 961
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 272 093 311</b>	<b>1 324 463 961</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 652 693 131</b>	<b>1 705 063 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		3 399	4 248
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 399</b>	<b>4 248</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	175 065 600
Langsiktig konserngjeld		70 800 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 800 000</b>	<b>175 065 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 803 399</b>	<b>175 069 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 201	20 134
Kortsiktig konserngjeld		40 758 109	154 328 094
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		749 483	590 456
Annen kortsiktig gjeld		863 170	663 623
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		171 528 190	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 916 153</b>	<b>155 602 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>284 719 552</b>	<b>330 672 155</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 937 412 683</b>	<b>2 035 735 936</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Resultat fra finansielle investeringer	3	-52 771 314	13 405 656
Leieinntekter		61 892 325	66 071 791
Annen driftsinntekt		1 463 189	991 946
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 584 200</b>	<b>80 469 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	7	12 003 080	14 851 668
Administrasjonskostnader	4,5	21 146 472	15 004 931
Annen driftskostnad	6	17 745 490	34 354 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 895 042</b>	<b>64 211 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 310 842</b>	<b>16 257 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rente-/finansinntekter	23	31 624 958	12 450 945
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 624 958</b>	<b>12 450 945</b>
Rente-/finanskosnader		20 220 409	11 806 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 220 409</b>	<b>11 806 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 404 549</b>	<b>644 787</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 906 293</b>	<b>16 902 773</b>
Årets skattekostnad på ordinært resultat	22	6 143 016	14 771 067
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 049 309</b>	<b>2 131 706</b>
Minoritetsinteresser		2 155 866	15 485 094
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-37 205 175</b>	<b>-13 353 388</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	22	761 843	350 954
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>761 843</b>	<b>350 954</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	268 111 267	276 463 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>268 111 267</b>	<b>276 463 720</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9,10	320 303 296	362 916 044
Investeringer i aksjer og andeler	11	527 585 048	536 971 742
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	13	4 057 608	802 695
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>851 945 952</b>	<b>900 690 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 120 819 062</b>	<b>1 177 505 155</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		303 402	740 815
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	15	2 719 293	2 554 636
Konsernfordringer	14	887 548 279	959 749 985
<b>Sum fordringer</b>		<b>890 570 974</b>	<b>963 045 436</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11	45 100 974	30 731 475
<b>Sum investeringer</b>		<b>45 100 974</b>	<b>30 731 475</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	16	22 160 358	17 907 839
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 160 358</b>	<b>17 907 839</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>957 832 306</b>	<b>1 011 684 750</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 078 651 368</b>	<b>2 189 189 905</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	365 595 388	365 599 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>380 595 388</b>	<b>380 599 820</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen EK	19	1 267 588 930	1 324 310 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 267 588 930</b>	<b>1 324 310 113</b>
Minoritetsinteresser	19	12 428 481	12 512 615
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 660 612 799</b>	<b>1 717 422 548</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	194 328 717	226 017 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194 328 717</b>	<b>226 017 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>194 328 717</b>	<b>226 017 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	171 528 190	146 632 200
Kortsiktig konserngjeld	14	29 631 193	71 668 259
Leverandørgjeld		2 006 095	5 281 969
Leverandørgjeld konsern	14	15 983 694	15 308 723
Betalbar skatt	22	35 041	56 716
Annen kortsiktig gjeld	17	4 525 638	6 801 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>223 709 851</b>	<b>245 749 757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>418 038 568</b>	<b>471 767 357</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 078 651 367</b>	<b>2 189 189 905</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 541811

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap 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: 07.05.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.07.2024

---

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: 978 600 867  
KM REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter fra finansielle investeringer		-30 695 246	89 462 245
Annen driftsinntekt		0	1 350 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>-30 695 246</b>	<b>90 812 245</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen administrasjonskostnad		1 233 870	1 239 982
Disponenthonorar		14 617 033	12 917 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 850 903</b>	<b>14 157 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 546 149</b>	<b>76 655 137</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 898 344	10 302 905
Annen renteinntekt		206 257	54 575
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern		1 952 666	1 991 461
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 057 267</b>	<b>12 348 941</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 754 122	2 330 772
Annen rentekostnad		9 250 546	5 258 640
Annen finanskostnad		87 630	360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 092 298</b>	<b>7 589 772</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 964 969</b>	<b>4 759 169</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 581 180</b>	<b>81 414 306</b>
Årets skattekostnad på ordinært resultat		5 453 021	14 658 935
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 034 201</b>	<b>66 755 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		19 336 448	52 509 109
Overført til / (- fra) annen egenkapital		-52 370 649	14 246 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 034 201</b>	<b>66 755 369</b>



Organisasjonsnr: 978 600 867  
KM REAL ESTATE AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		152 245 348	152 245 348
Investeringer i tilknyttet selskap		331 535 028	373 713 443
Investeringer i aksjer og andeler		527 585 048	536 971 742
Andre langsiktige fordringer		3 827 488	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 015 192 912	1 062 930 533
Sum anleggsmidler		1 015 192 912	1 062 930 533
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	120 833
Andre fordringer og forskuddsbetalinger		885 988	455 033
Konsernfordringer		868 890 861	936 292 783
Sum fordringer		869 776 849	936 868 649
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		45 100 974	30 731 475
Sum investeringer		45 100 974	30 731 475
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		7 341 949	5 205 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 949	5 205 279
Sum omløpsmidler		922 219 772	972 805 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 937 412 684</b>	<b>2 035 735 936</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	15 000 000	15 000 000
Overkurs	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	355 599 820	355 599 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>380 599 820</b>	<b>380 599 820</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 272 093 311	1 324 463 961
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 272 093 311</b>	<b>1 324 463 961</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 652 693 131</b>	<b>1 705 063 781</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	3 399	4 248
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>3 399</b>	<b>4 248</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	175 065 600
Langsiktig konserngjeld	70 800 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>70 800 000</b>	<b>175 065 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>70 803 399</b>	<b>175 069 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	17 201	20 134
Kortsiktig konserngjeld	40 758 109	154 328 094
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader	749 483	590 456
Annen kortsiktig gjeld	863 170	663 623
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	171 528 190	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>213 916 153</b>	<b>155 602 307</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>284 719 552</b>	<b>330 672 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 937 412 683</b>	<b>2 035 735 936</b>



Organisasjonsnr: 978 600 867  
KM REAL ESTATE AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Resultat fra finansielle investeringer	3	-52 771 314	13 405 656
Leieinntekter		61 892 325	66 071 791
Annen driftsinntekt		1 463 189	991 946
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 584 200</b>	<b>80 469 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	7	12 003 080	14 851 668
Administrasjonskostnader	4,5	21 146 472	15 004 931
Annen driftskostnad	6	17 745 490	34 354 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 895 042</b>	<b>64 211 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 310 842</b>	<b>16 257 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rente-/finansinntekter	23	31 624 958	12 450 945
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 624 958</b>	<b>12 450 945</b>
Rente-/finanskostnader		20 220 409	11 806 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 220 409</b>	<b>11 806 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 404 549</b>	<b>644 787</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-28 906 293</b>	<b>16 902 773</b>
Årets skattekostnad på ordinært resultat	22	6 143 016	14 771 067
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 049 309</b>	<b>2 131 706</b>
Minoritetsinteresser		2 155 866	15 485 094
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-37 205 175</b>	<b>-13 353 388</b>



Organisasjonsnr: 978 600 867  
KM REAL ESTATE AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	22	761 843	350 954
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>761 843</b>	<b>350 954</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	268 111 267	276 463 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>268 111 267</b>	<b>276 463 720</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9,10	320 303 296	362 916 044
Investeringer i aksjer og andeler	11	527 585 048	536 971 742
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	13	4 057 608	802 695
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>851 945 952</b>	<b>900 690 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 120 819 062</b>	<b>1 177 505 155</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		303 402	740 815
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	15	2 719 293	2 554 636
Konsernfordringer	14	887 548 279	959 749 985
<b>Sum fordringer</b>		<b>890 570 974</b>	<b>963 045 436</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11	45 100 974	30 731 475
<b>Sum investeringer</b>		<b>45 100 974</b>	<b>30 731 475</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	16	22 160 358	17 907 839
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 160 358</b>	<b>17 907 839</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>957 832 306</b>	<b>1 011 684 750</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 078 651 368</b>	<b>2 189 189 905</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	365 595 388	365 599 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>380 595 388</b>	<b>380 599 820</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen EK	19	1 267 588 930	1 324 310 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 267 588 930</b>	<b>1 324 310 113</b>

Minoritetsinteresser	19	12 428 481	12 512 615
----------------------	----	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 660 612 799</b>	<b>1 717 422 548</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

##### Gjeld til

kredittinstitusjoner	20	194 328 717	226 017 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194 328 717</b>	<b>226 017 600</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>194 328 717</b>	<b>226 017 600</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

##### Gjeld til

kredittinstitusjoner	20	171 528 190	146 632 200
Kortsiktig konserngjeld	14	29 631 193	71 668 259
Leverandørgjeld		2 006 095	5 281 969
Leverandørgjeld konsern	14	15 983 694	15 308 723
Betalbar skatt	22	35 041	56 716
Annen kortsiktig gjeld	17	4 525 638	6 801 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>223 709 851</b>	<b>245 749 757</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>418 038 568</b>	<b>471 767 357</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 078 651 367</b>	<b>2 189 189 905</b>
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 978 600 867  
KM REAL ESTATE 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.



Organisasjonsnr: 978 600 867  
KM REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



**KM Real Estate AS**

**ÅRSBERETNING FOR 2023**

**Selskapets virksomhet**

KM Real Estate AS ble stiftet 29. mai 1997 og er et heleid datterselskap av Klaveness Marine Holding AS. Selskapet har pr. 31.12.2023 fire heleide datterselskap; Landøyveien 2 Invest AS, Drammensveien 133 AS, Harbitzalléen 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 2023 viser et underskudd på MNOK 37,2 mot et underskudd på MNOK 13,3 i 2022.

Minoritetens andel av resultatet for 2023 er et overskudd på MNOK 2,1 mot et overskudd på MNOK 15,5 i 2022

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 2023 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 likviditetsrisikoen som lav som følge av god likviditet, forholdsvis lange leiekontrakter, ingen tap på fordringer og god finansieringsevne.

Morselskapet har per utgangen av 2023 inngått rentesikringsavtaler med utløp i 2027 på MNOK 225 i hovedstol med gjennomsnittrente på 1,79%.

Konsernet har gjeld med pant i enkelte eiendommer. Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner utgjør på balansedagen ca. 144 % 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 1 660,6 mot MNOK 1 717,4 i 2022. Dette tilsvarer en egenkapital andel på henholdsvis 80% i 2023 mot 78% i 2022. 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 31.12.2023 har KM Real Estate konsern en positiv likviditetsbeholdning i konsernkontosystemet på MNOK 888 mot positiv likviditetsbeholdning på MNOK 960 pr 31.12.2022. Bankmidlene i konsernet beløper seg til MNOK 22,1 ved utgangen av 2023 (2022: MNOK 17,9).

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 bedragerske. Dekningen er samlet begrenset med MNOK 100 i hver ettårsperiode.

Klaveness Marine Holding AS har identifisert tre hovedbekymringer for bærekrafts arbeidet vi gjør gjennom våre investeringer. Dette er klimautslipp, tap av biologisk mangfold og arbeidsforhold. I tråd med åpenhetsloven har vi i 2023 startet med å be om mer informasjon om aktivitetene i verdikjeden for våre investeringer. Klaveness Marine Holding AS vil publisere en oppdatert bærekrafts rapport og aktsomhetsvurdering vedrørende åpenhetsloven på sine nettsider i juni 2024.

### 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 2023. 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 2023 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**

**Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at konsernets aktivitet forurensrer det ytre miljø.  
Konsernet har ingen forsknings- eller pågående utviklingsaktiviteter.

**Disponering av årets resultat**

Årsresultatet for morselskapet viser et underskudd på MNOK 33 og foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital MNOK 33

Morselskapet har avgitt konsemlbidrag med skatteeffekt på MNOK 24,8. Dette gir en egenkapitaleffekt på MNOK 19,3.

Oslo, 7. mai 2024

\_\_\_\_\_  
Carl Arnold Johansen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Asgeir Elvebakk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Romero Falch  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Jevne  
Daglig leder



## KM Real Estate AS konsern

### Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Resultat fra finansielle investeringer	3	-52 771 314	13 405 656
Leieinntekter		61 892 325	66 071 791
Annen driftsinntekt		1 463 189	991 946
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 584 200</b>	<b>80 469 393</b>
Administrasjonskostnader	4,5	21 146 472	15 004 931
Annen driftskostnad	6	17 745 490	34 354 808
Ordinære avskrivninger	7	12 003 080	14 851 668
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>50 895 041</b>	<b>64 211 407</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-40 310 841</b>	<b>16 257 986</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rente- / finansinntekter	23	31 624 958	12 450 945
Rente- / finanskostnader		-20 220 409	-11 806 158
<b>Netto finansposter</b>		<b>11 404 549</b>	<b>644 787</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>-28 906 292</b>	<b>16 902 773</b>
Årets skattekostnad på ordinært resultat	22	-6 143 016	-14 771 067
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-35 049 308</b>	<b>2 131 706</b>
Minoritetsandel		2 155 866	15 485 094
<b>Majoritetens andel av årets resultat</b>		<b>-37 205 173</b>	<b>-13 353 388</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-VOKVD-4LGMF



## KM Real Estate AS konsern

### Balanse

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	22	761 843	350 954
<b>Sum immatrielle eiendeler</b>		<b>761 843</b>	<b>350 954</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	268 111 267	276 463 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>268 111 267</b>	<b>276 463 720</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper	8,9,10	320 303 296	362 916 044
Investeringer i aksjer og andeler	11	527 585 048	536 971 742
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	13	4 057 608	802 695
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>851 945 951</b>	<b>900 690 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 120 819 060</b>	<b>1 177 505 155</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		303 402	740 815
Fordringer på konsernselskaper	14	887 548 279	959 749 985
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	15	2 719 293	2 554 636
Markedsbaserte aksjer og aksjefond	11	45 100 974	30 731 475
Bankinnskudd	16	22 160 358	17 907 839
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>957 832 307</b>	<b>1 011 684 750</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 078 651 367</b>	<b>2 189 189 905</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-VOKVD-4LGMF



EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	<u>365 595 388</u>	<u>365 599 820</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>380 595 388</u></b>	<b><u>380 599 820</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	19	<u>1 267 588 930</u>	<u>1 324 310 113</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>1 267 588 930</u></b>	<b><u>1 324 310 113</u></b>
<b>Sum egenkapital før minoritetsinteresser</b>		<b><u>1 648 184 318</u></b>	<b><u>1 704 909 933</u></b>
Minoritetsinteresser	19	12 428 481	12 512 615
<b>Sum egenkapital inklusiv minoritetsinteresser</b>		<b><u>1 660 612 799</u></b>	<b><u>1 717 422 548</u></b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	<u>194 328 717</u>	<u>226 017 600</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>194 328 717</u></b>	<b><u>226 017 600</u></b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	171 528 190	146 632 200
Leverandørgjeld		2 006 095	5 281 969
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	14	15 983 694	15 308 723
Betalbar skatt	22	35 041	56 716
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	14	29 631 193	71 668 259
Annen kortsiktig gjeld	17	<u>4 525 638</u>	<u>6 801 890</u>
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>		<b><u>223 709 851</u></b>	<b><u>245 749 757</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>418 038 568</u></b>	<b><u>471 767 357</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>2 078 651 367</u></b>	<b><u>2 189 189 905</u></b>

Oslo, 31. desember 2023 / 7. mai 2024

Carl Arnold Johansen  
Styrets leder

Asgeir Elvebakk  
Styremedlem

Henrik Romero Falch  
Styremedlem

Anne Jevne  
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-YOKVD-4LGMF



## KM Real Estate AS konsern

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-28 906 292	16 902 773
Resultat fra finansielle investeringer	52 771 315	-13 105 656
Ordinære avskrivninger	12 003 080	14 851 668
Periodens betalte skatter	-56 716	-45 528
Endring i fordringer	-311 560	3 762 031
Endring i kortsiktig gjeld	-7 467 572	-3 562 608
Effekt av valutakursendringer	761 051	1 567 608
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 590 561	-2 380 036
<b>A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>31 383 867</b>	<b>17 990 252</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Salg av varige drittmidler	0	259 917 897
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter	5 087 844	6 696 080
Investering i tilknyttet selskap	-7 747 972	-149 131 861
Innbetaling fra telleskontrollert virksomhet	0	70 971 667
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	24 283 905	35 378 374
Investering i aksjer	-72 270 290	-206 782 853
Innbetaling fra investering i aksjer	38 335 834	78 253 525
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper	72 786 022	112 193 833
Utbetaling v/kjøp av driftsmidler	-3 650 627	-20 866 121
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	-3 254 913	-111 675
<b>B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>53 569 804</b>	<b>186 518 866</b>
<b>FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalt konsernbidrag	-71 668 259	-42 648 234
Utbetaling til minoritet	-2 240 000	-31 538 209
Netto endring annen langsiktig gjeld	0	-1 943 401
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	144 432 717	0
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-151 225 610	-153 200 369
<b>C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-80 701 152</b>	<b>-229 330 213</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)</b>	<b>4 252 519</b>	<b>-24 821 095</b>
Likviditetsbeholdning ved periodestart	17 907 839	42 728 932
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	22 160 358	17 907 839
<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden</b>	<b>4 252 519</b>	<b>-24 821 093</b>
<b>Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 22 160 358	17 907 839
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	22 160 358	17 907 839

Penneco Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEO-YOKVD-4LGMF



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 2023.

#### 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 utgang 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 disse nedenfor.

## **VURDERING IMMATERIELLE 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 SKJØNNMESSIGE 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 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.

## **INVESTINGER I DATTERSLSKAP**

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

## **INVESTINGER 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.

## **INVESTINGER 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.



## **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 FIFUprinsippet (først inn, først ut).

### **DERIVATER**

Selskapet benytter finansielle instrumenter ( blant annet valutaswaper, 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 (2023: 10,1724) og (2022: 9,8573). Sluttkurs per 31.12 NOK / EUR (2023: 11,2405) og (2022: 10,5138).

## **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).

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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**

---

**2023**

**KM Real Estate AS**

Ingen vesentlige hendelser, kjøp eller salg har inntruffet i regnskapsåret.

**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.

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-Y0KVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 3 - Inntekter fra finansielle investeringer

2023	Resultatandel	Utbytte	Realisert gevinst /(-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (reversert nedskrivning)	SUM
Tilknyttede selskaper	-12 765 571	0	0	0	-16 087 145	-28 852 716
Felleskontrollerte selskaper	78 793	0	0	0	-133 585	-54 792
Aksjer og andeler	0	0	7 123 645	0	-41 554 735	-34 431 090
Markedsbaserte aksjer og fond	0	409 740	-7 521 235	12 590 932	0	5 479 437
Renteswaps	0	5 087 844	0	0	0	5 087 844
<b>RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER 2023</b>	<b>-12 686 778</b>	<b>5 497 584</b>	<b>-397 590</b>	<b>12 590 932</b>	<b>-57 775 465</b>	<b>-52 771 314</b>



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 4 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte i konsernet.

Selskaper i konsernet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 5 - Ytelser til ledende personer

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

Ytelser til daglig leder er en del av management fee.

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført management fee pr 31.12.2023 NOK 16 mill. (31.12.2022: NOK 15 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 6 - Godtgjørelse til revisor

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	428 530	432 153
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b><u>428 530</u></b>	<b><u>432 153</u></b>



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

## Note 7 - Varige driftsmidler

## 2023

NOK	Eiendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	488 015 353	194 193 034	59 400 000	741 608 387
Akk. avskrivninger 01.01.2023	-270 951 633	-194 193 034	0	-465 144 667
Akkumulert omregningsdifferanse 01.01.2023	0	0	0	0
<b>Bokført verdi 01.01.2023</b>	<b>217 063 720</b>	<b>0</b>	<b>59 400 000</b>	<b>276 463 720</b>
Årets tilgang	3 650 627	0	0	3 650 627
Årets avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-12 003 080	0	0	-12 003 080
Reverserte akkumulerte avskrivninger	0	0	0	0
Reverserte akkumulerte omregningsdifferanser	0	0	0	0
Omregningsdifferanse	0	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>208 711 267</b>	<b>0</b>	<b>59 400 000</b>	<b>268 111 267</b>
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2023	491 665 980	194 193 034	59 400 000	745 259 014
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-282 954 713	-194 193 034	0	-477 147 747
Akkumulert omregningsdifferanse 31.12.2023	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0	0

## 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
<b>Bokført verdi 01.01.2022</b>	<b>409 051 931</b>	<b>21 644</b>	<b>66 256 885</b>	<b>475 330 460</b>
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
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>217 063 720</b>	<b>0</b>	<b>59 400 000</b>	<b>276 463 720</b>
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

Penneco Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-VOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

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

#### Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
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
Åsenveien 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	22,25 %	22,25 %
Office Fornebu AS	Oslo	32,07 %	32,07 %
Norrlog II AB	Sverige	38,05 %	38,05 %
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %
Næstved Retail Park AS	Oslo	27,00 %	27,00 %
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00 %	25,00 %

#### Felleskontrollert selskap

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: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-YOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

## Note 9 - Investeringer i felleskontrollerte selskaper

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

Selskaps navn	Direkte eierandel	Direkte og indirekte eierandel	Stemmeandel	Forretningskontor
Nordliveien Utbygging AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	Oslo
Nordliveien KS	30,00 %	33,33 %	33,33 %	Oslo
Bergerveien 24 AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	Oslo
Bergerveien 24 IS	33,00 %	33,33 %	33,00 %	Oslo

	Nordliveien				SUM
	Utbygging AS	Nordliveien KS	Bergerveien 24 AS	Bergerveien 24 IS	
<b>Inngående balanse per 01.01.2023</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>1 682 073</b>	<b>1 674 063</b>	<b>3 556 136</b>
Tilganger	0	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	0	0	0	0
Salg	0	0	0	0	0
Resultatandel	12 986	-203 369	25 884	243 292	78 793
Avskrivninger og nedskrivninger av merverd	-12 986	-120 599	0	0	-133 585
Nedskrivninger	0	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0	0
Omregningseffekter	0	323 968	-22 934	0	301 034
<b>Utgående balanse per 31.12.2023</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>1 685 023</b>	<b>1 917 355</b>	<b>3 802 378</b>

	Nordliveien				SUM
	Utbygging AS	Nordliveien KS	Bergerveien 24 AS	Bergerveien 24 IS	
<b>Inngående balanse per 01.01.2022</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>1 090 062</b>	<b>63 742 153</b>	<b>65 032 215</b>
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	0	0	-8 749 253	-8 749 253
Resultatandel	2 055	-68 938	592 162	8 903 577	9 428 856
Avskrivninger og nedskrivninger av merverd	-2 055	68 938	0	0	66 883
Nedskrivninger	0	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	-62 222 414	-62 222 414
Omregningseffekter	0	0	0	0	0
<b>Utgående balanse per 31.12.2022</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>1 682 224</b>	<b>1 674 063</b>	<b>3 556 287</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-VOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

**NOTER TIL REGNSKAPET**

**Note 10 - Investeringer i tilknyttede selskaper**

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

Selskaps navn	Direkte eierandel	Direkte og indirekte eierandel	Stemmeandel	Forretningskontor
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
Norrløg II AB	38,05 %	38,05 %	38,05 %	Oslo
Arctic Development Partners Fnv2 AS	45,00 %	45,00 %	45,00 %	Oslo
Næstved Retail Park AS	27,00 %	27,00 %	27,00 %	Oslo
Fjordveien Invest AS	25,00 %	25,00 %	25,00 %	Oslo
Silver Retail AS	22,25 %	22,25 %	22,25 %	Oslo
Office Fornebu AS	32,07 %	32,07 %	32,07 %	Oslo

Se note 2 for opplysninger om endret eierforhold.

	Åsenveien 3 AS	Oslo Science Park AS	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Norrløg II AB	Arctic Development Partners Fnv2 AS	Næstved Retail Park AS
Inngående balanse per 01.01.2023	8 738 120	47 938 222	80 216 504	33 261 971	32 296 008	17 086 449	38 154 759
Tilganger	0	0	0	0	0	3 304 800	3 336 183
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	-6 044 543	-2 820 000	-4 050 000	-6 814 755	0	0
Salg	0	0	0	0	0	0	0
Resultatandel	-347 774	-2 097 698	-3 661 980	-231 566	8 163 929	-227 298	-3 691 296
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	-113 868	-1 045 420	-694 890	0	0	0	0
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	-17 556 552	3 746 575
Utbytte	0	0	0	0	0	0	0
Omrøgnings effekter	0	0	0	0	3 068 296	100	0
<b>Utgående balanse per 31.12.2023</b>	<b>8 276 479</b>	<b>38 750 561</b>	<b>73 040 236</b>	<b>28 980 407</b>	<b>36 713 479</b>	<b>2 607 500</b>	<b>41 546 221</b>

	Fjordveien Invest AS	Office Fornebu Silver Retail AS	Office Fornebu AS	SUM
Inngående balanse per 01.01.2023	34 450 046	17 783 179	49 434 499	359 359 759
Tilganger	0	1 106 989	0	7 747 972
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	0	-4 554 607	-24 283 905
Salg	0	0	0	0
Resultatandel	-4 998 530	-7 882 567	2 208 609	-12 765 571
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	0	0	0	-1 854 178
Nedskrivninger	0	4 014 380	-4 437 370	-14 232 967
Utbytte	0	0	0	0
Omrøgnings effekter	0	-538 592	0	2 529 804
<b>Utgående balanse per 31.12.2023</b>	<b>29 451 516</b>	<b>14 483 389</b>	<b>42 651 131</b>	<b>316 500 915</b>

	Åsenveien 3 AS	Oslo Science Park AS	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Norrløg II AB	Arctic Development Partners Fnv2 AS	Næstved Retail Park AS
Inngående balanse per 01.01.2022	6 234 383	65 082 156	90 165 966	37 161 606	39 896 757	13 015 259	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	-3 420 000	-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
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	-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
Omrøgnings effekter	0	51	-7 838	0	-1 531 430	0	-198 000
<b>Utgående balanse per 31.12.2022</b>	<b>8 738 120</b>	<b>47 938 219</b>	<b>80 216 505</b>	<b>33 261 971</b>	<b>32 296 008</b>	<b>17 086 449</b>	<b>38 154 759</b>

	Fjordveien Invest AS	Office Fornebu Silver Retail AS	Office Fornebu AS	SUM
Inngående balanse per 01.01.2022	25 920 722	0	0	279 348 710
Tilganger	8 700 000	26 158 750	68 319 111	149 131 861
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	0	0	-35 378 374
Salg	0	0	0	0
Resultatandel	-170 676	-2 633 631	-3 304 106	-5 281 076
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	0	0	0	-1 854 177
Nedskrivninger	0	-5 740 391	-15 576 795	-24 864 651
Utbytte	0	0	0	0
Omrøgnings effekter	0	-1 609	-3 711	-1 742 537
<b>Utgående balanse per 31.12.2022</b>	<b>34 450 046</b>	<b>17 783 179</b>	<b>49 434 499</b>	<b>359 359 757</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-VOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 11 - Aksjer og andeler

#### Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi 31.12.2023
KTP Invest AS	9,94 %		85 254 372
Billingstad Energi AS	9,75 %		1 413 107
NMK Næringsseiendom AS	8,85 %		17 071 650
UREM Real Estate Fund 1 AS	-		45 829 593
Øst Bygg & Handel AS	17,00 %		16 014 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	6,95 %		134 507 943
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %		14 584 875
NorrLog III AS	11,60 %		30 089 547
SVG Property AS	9,57 %		166 076 248
REQ Fund I AS	-		16 743 713
<b>Sum aksjer og andeler</b>		<b>-34 431 090</b>	<b>527 585 048</b>

Markedsbaserte aksjer	Inntekter fra investeringer	Markedverdi og bokført verdi 31.12.2023
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>	<b>5 479 437</b>	<b>45 100 974</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-YOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 12 - Andre finansielle instrumenter

#### Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi	Påløpne renter
					pr 31.12.2023	pr 31.12.2023
					NOK	NOK
NOK	225 000 000	Flytende rente	Fast 1,925% - 2,010% p.a.	22.12.16 - 22.02.27	11 449 357	885 963
<b>Sum rentebytteavtaler</b>	<b>225 000 000</b>				<b>11 449 357</b>	<b>885 963</b>

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2023 0

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2022 0

Verdlendring rentebytteavtaler 0

Rentebytteavtaler behandles til laveste verdis prinsipp.



## KM Real Estate AS konsern

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 13 - Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Lån til SVG Property AS	3 827 488	0
Forskuddsbetalte utleiehonorer	230 113	802 695
<b>Sum andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger</b>	<b><u>4 057 601</u></b>	<b><u>802 695</u></b>

#### Note 14 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Kortsiktige fordringer</u></b>		
Klaveness Marine Finance AS	887 532 181	959 749 985
Klaveness Marine Holding AS	16 099	0
<b>Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>	<b><u>887 548 279</u></b>	<b><u>959 749 985</u></b>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter

Flere 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 selskaper som deltar i konsernkontoordningen hefter solidarisk for eventuell underbalanse i konsernkontostrukturen.

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>		
Klaveness Marine Holding AS      Management fee	15 983 693	15 308 723
Klaveness Marine Finance AS      Konsernbidrag	29 631 193	71 668 259
<b>Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b><u>45 614 886</u></b>	<b><u>86 976 982</u></b>

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



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 15 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Til gode mva	304 511	1 125 415
Andre kortsiktige fordringer	2 414 782	1 429 221
<b>Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger</b>	<b><u>2 719 293</u></b>	<b><u>2 554 636</u></b>

### Note 16 - Bankinnskudd

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Bankinnskudd, NOK	22 160 358	17 907 834
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b><u>22 160 358</u></b>	<b><u>17 907 834</u></b>

Det er pr 31.12.2023 ingen bundne midler i konsernet.

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Forskudd fra kunder	1 304 871	2 726 162
Avsatt påløpte kostnader	3 220 767	4 075 728
<b>Sum annen kortsiktig gjeld til eksterne kreditorer</b>	<b><u>4 525 638</u></b>	<b><u>6 801 890</u></b>

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



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 18 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

**Morselskap:**

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordnlære aksjer	1 000	15	15 000
Sum	1 000	15	15 000

**Eierstruktur:**

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall aksjer	Eierandel	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.

Note 19 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
<b>Egenkapital pr. 01.01.2023</b>	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 324 310 113	12 512 615	1 717 422 548	1 704 909 933
<b>ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL</b>							
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	-23 112 330	0	-23 112 330	-23 112 330
Utbetalinger til minoritet	0	0	0	0	-2 240 000	-2 240 000	0
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)	0	0	-4 432	3 596 321	0	3 591 889	3 591 889
Årets resultat	0	0	0	-37 205 174	2 155 866	-35 049 308	-37 205 174
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>15 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>355 595 388</b>	<b>1 267 588 930</b>	<b>12 428 481</b>	<b>1 660 612 799</b>	<b>1 648 184 318</b>

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
<b>Egenkapital pr. 01.01.2022</b>	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 394 099 707	28 205 695	1 802 905 222	1 774 699 527
<b>ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL</b>							
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
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>15 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>355 599 820</b>	<b>1 324 310 113</b>	<b>12 512 615</b>	<b>1 717 422 548</b>	<b>1 704 909 933</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-VOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 20 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Lån fra Handelsbanken:</b>		
KM Real Estate AS	171 528 190	175 065 600
Drammensveien 133 KS	144 432 717	146 632 200
Landøyveien 2 Invest AS	49 896 000	50 952 000
<b>Sum gjeld til Handelsbanken</b>	<u><b>365 856 907</b></u>	<u><b>372 649 800</b></u>
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<u><b>365 856 907</b></u>	<u><b>372 649 800</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<u><b>171 528 190</b></u>	<u><b>146 632 200</b></u>
<b>Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<u><b>194 328 717</b></u>	<u><b>226 017 600</b></u>
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<u><b>365 856 907</b></u>	<u><b>372 649 800</b></u>
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Avdragsplan for gjeld:</b>		
Inntil 1 år	175 472 846	0
Mellom 1 - 5 år	190 384 061	372 649 800
<b>Sum</b>	<u><b>365 856 907</b></u>	<u><b>372 649 800</b></u>
Bokført verdi av anleggsmidler i datterselskap som er stilt som sikkerhet for denne gjelden:		
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Harbitzalléen 2A	69 901 424	71 098 958
Drammensveien 133	99 881 084	105 739 126
Landøyveien 2	84 242 792	87 096 628
<b>Sum bokført verdi av anleggsmidler stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet</b>	<u><b>254 025 300</b></u>	<u><b>263 934 712</b></u>



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 21 - Garantier og forpliktelser

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

Motpart	Gjelder	Beløp
Handelsbanken	<b>Drammensveien 133 KS (debitor):</b> 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 249 000 000
Handelsbanken	<b>Landøyveien 2 Invest AS (debitor):</b> 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: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-VOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 22 - Skatt

#### A. SKATTEKOSTNAD

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet består av:</b>		
Betalbar skatt	35 041	56 716
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-410 888	-1 052 667
Effekt av konsernbidrag	6 518 863	15 767 017
<b>Sum årets skattekostnad</b>	<b><u>6 143 016</u></b>	<b><u>14 771 066</u></b>

#### B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Årsresultat før skatt</b>	<b>-28 906 292</b>	<b>16 902 773</b>
Permanente forskjeller (netto)	57 411 626	30 814 108
Særskilt skatteberegning / andre endringer	-286 936	13 505 633
<b>Sum permanente forskjeller</b>	<b><u>57 124 690</u></b>	<b><u>44 319 741</u></b>
Endring midlertidige forskjeller	-3 252 875	10 703 545
<b>Sum endring midlertidige forskjeller</b>	<b><u>-3 252 875</u></b>	<b><u>10 703 545</u></b>
<b>Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag</b>	<b><u>24 965 523</u></b>	<b><u>71 926 059</u></b>
Konsernbidrag til Klaveness Marine Finance AS	-24 790 318	-71 668 259
<b>Sum konsernbidrag</b>	<b><u>-24 790 318</u></b>	<b><u>-71 668 259</u></b>
<b>Sum skattegrunnlag</b>	<b><u>175 205</u></b>	<b><u>257 800</u></b>

#### C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:

Ordinært resultat før skatt	-28 906 292	16 902 773
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	-6 359 384	3 718 610
Skatteeffekt permanent forskjeller	12 630 571	6 779 104
Skatteeffekt utenlandsk datter - særskilt beregning	0	2 971 239
Skatteeffekt av endringer MF som ikke utlignes	-128 170	1 302 114
<b>Sum årets skattekostnad</b>	<b><u>6 143 016</u></b>	<b><u>14 771 066</u></b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZCQ-YOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 22 - Skatt

**D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)**

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2023	Skatteeffekt 31.12.2023 22 %	Status 31.12.2022	Skatteeffekt 31.12.2022 22 %
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	-5 686 432	-1 251 015	-8 205 110	-1 805 124
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	15 452	3 399	19 314	4 249
Andre midlertidige forskjeller	1 409 917	310 182	671 858	147 809
<b>Sum midlertidige forskjeller som ikke er korrigert særskilt</b>	<b>-4 261 063</b>	<b>-937 434</b>	<b>-7 513 938</b>	<b>-1 653 066</b>
Fremførbart underskudd	-3 785 085	-832 719	-3 505 563	-771 224
Midlertidige forskjeller som ikke utlignes	4 583 229	1 008 310	9 424 261	2 073 337
<b>Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>-3 462 919</b>	<b>-761 842</b>	<b>-1 595 240</b>	<b>-350 953</b>
<b>Balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>		<b>-761 842</b>		<b>-350 953</b>
<b>Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse</b>		<b>-410 889</b>		<b>-1 052 665</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZCQ-VOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS konsern

## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 23 - Transaksjoner med nærstående

Konsernet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Leieinntekter</b>		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	2 958 220	2 363 412
	<u>2 958 220</u>	<u>2 363 412</u>
<b>Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)</b>		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	-15 967 791	-15 004 931
Sum netto disponenthonorar	<u>-15 967 791</u>	<u>-15 004 931</u>
<b>Renteinntekt fra foretak i samme konsern</b>		
Klaveness Marine Finance AS (søsterselskap)	31 231 817	10 690 580
	<u>31 231 817</u>	<u>10 690 580</u>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-V0KVD-4LGMF



## KM Real Estate AS morselskap

### Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Inntekter fra finansielle investeringer	2	-30 695 246	89 462 245
Annen driftsinntekt		0	1 350 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-30 695 246</b>	<b>90 812 245</b>
Management honorar	5	14 617 033	12 917 126
Annen administrasjonskostnad	4	1 233 870	1 239 982
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 850 903</b>	<b>14 157 108</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-46 546 149</b>	<b>76 655 137</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	6	29 898 344	10 302 905
Andre rente- / finansinntekter		206 257	54 575
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 952 666	1 991 461
Rentekostnader til foretak i samme konsern	6	-3 754 122	-2 330 771
Annen rentekostnad		-9 250 546	-5 258 640
Annen finanskostnad		-87 630	-360
<b>Netto finansposter</b>		<b>18 964 969</b>	<b>4 759 170</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>-27 581 180</b>	<b>81 414 305</b>
Skattekostnad	7	-5 453 021	-14 658 935
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-33 034 201</b>	<b>66 755 370</b>
<b>DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT I MORSELSKAPET</b>			
Netto avgitt / (- mottatt) konsernbidrag med skattemessig effekt	8	19 336 448	52 509 109
Overført til / (- fra) annen egenkapital	8	-52 370 649	14 246 260
		<b>-33 034 201</b>	<b>66 755 369</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-VOKVD-4LGMF



## KM Real Estate AS morselskap

### Balanse

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	152 245 348	152 245 348
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	9	826 703	826 703
Investeringer i tilknyttet selskap	9	330 708 325	372 886 740
Investeringer i aksjer og andeler	10	527 585 048	536 971 742
Andre langsiktige fordringer		3 827 488	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 015 192 912</b>	<b>1 062 930 533</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 015 192 912</b>	<b>1 062 930 533</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	120 833
Fordringer på foretak i konsernselskaper	11	868 890 861	936 292 783
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	12	885 988	455 033
<b>Sum fordringer</b>		<b>869 776 849</b>	<b>936 868 649</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	45 100 974	30 731 475
<b>Sum investeringer</b>		<b>45 100 974</b>	<b>30 731 475</b>
Bankinnskudd	13	7 341 949	5 205 279
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>7 341 949</b>	<b>5 205 279</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>922 219 772</b>	<b>972 805 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 937 412 684</b>	<b>2 035 735 936</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-YOKVD-4LGMF



## EGENKAPITAL OG GJELD

<b>EGENKAPITAL</b>	Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,14	15 000 000	15 000 000
Overkurs	8	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	355 599 820	355 599 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>380 599 820</b>	<b>380 599 820</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 272 093 311	1 324 463 961
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 272 093 311</b>	<b>1 324 463 961</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 652 693 130</b>	<b>1 705 063 780</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	3 399	4 248
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 399</b>	<b>4 248</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	175 065 600
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	11	70 800 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 800 000</b>	<b>175 065 600</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 201	20 134
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	11	40 758 109	154 328 094
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		749 483	590 456
Annen kortsiktig gjeld	16	863 170	663 623
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15	171 528 190	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>		<b>213 916 153</b>	<b>155 602 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>284 719 552</b>	<b>330 672 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 937 412 684</b>	<b>2 035 735 936</b>

**Oslo, 31.12.2023 / 07.05.2024**

Carl Arnold Johansen  
Styrets leder

Asgeir Elvebakk  
Styremedlem

Henrik Romero Falch  
Styremedlem

Anne Jevne  
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-VOKVD-4LGMF



## KM Real Estate AS morselskap

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-27 581 180	81 414 305
Inntekter fra finansielle investeringer	30 695 247	-89 462 246
Endring i fordringer	-310 122	-533 699
Endring i kortsiktig gjeld	-44 320	3 397 253
Endring i andre tidsavgrensningsposter	159 027	6 377
<b>A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 918 652</b>	<b>-5 178 010</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetaling fra datterselskap	18 060 000	105 784 972
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter	5 087 844	6 696 080
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	24 203 289	70 971 667
Investering i tilknyttet selskap	-6 887 699	-149 131 861
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	0	35 407 970
Investering i aksjer	-72 270 290	-206 782 853
Innbetaling fra investering i aksjer	38 307 219	78 223 880
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper	67 401 922	116 331 654
<b>B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>70 074 797</b>	<b>57 501 508</b>
<b>FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalt konsernbidrag	-67 319 371	-42 648 234
Netto endring annen langsiktig gjeld	0	-900 000
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-3 537 410	-3 609 600
<b>C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-70 856 781</b>	<b>-47 157 834</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)</b>	<b>2 136 670</b>	<b>5 165 663</b>
Likviditetsbeholdning ved periodestart	5 205 279	39 614
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	7 341 949	5 205 279
<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden</b>	<b>2 136 670</b>	<b>5 165 665</b>
<b>Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 341 949	5 205 279
<b>Likviditetsbeholdning ved periodeslutt</b>	<b>7 341 949</b>	<b>5 205 279</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZCQ-VOKVD-4LGMF



## 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 2023.

#### **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 utgang 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 IMMATERIELLE 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 SKJØNNMESSIGE 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 kontraktoppfyllelse 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 DATTERSELSKAP**

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 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.

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 FIFU-prinsippet (først inn, først ut).

## **DERIVATER**

Selskapet benytter finansielle instrumenter ( blant annet valutaswaper, 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 innværende 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 (2023: 10,1724) og (2022: 9,8573). Sluttkurs per 31.12 NOK / EUR (2023: 11,2405) og (2022: 10,5138).

## **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 FORPLIKTELSE**

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).

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 2 - Inntekter fra finansielle investeringer

2023	Note	Utbytte	Realisert gevinst ( tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning ( -reversert nedskrivning )	SUM
Datterselskaper	9	18 060 000	0	0	0	18 060 000
Tilknyttede selskaper	9	0	0	0	-24 862 825	-24 862 825
Aksjer og andeler	10	0	7 123 645	0	-41 554 735	-34 431 090
Markedsbaserte aksjer og andeler	10	409 740	-7 549 848	12 590 932	0	5 450 824
Renteswaps		5 087 844	0	0	0	5 087 844
<b>RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER</b>		<b>23 557 584</b>	<b>-426 203</b>	<b>12 590 932</b>	<b>-66 417 560</b>	<b>-30 695 246</b>



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 3 - Antall ansatte

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

#### Note 4 - Godtgjørelse til revisor

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	225 597	194 328
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b><u>225 597</u></b>	<b><u>194 328</u></b>

#### Note 5 - Ytelser til ledende personer

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

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført management honorar pr 31.12.2023 NOK 14,6 mill. (31.12.2022: NOK 12,9 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.



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 6 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Kostnader til sentrallisert tjenesteyting (management honorar)</b>		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	15 967 791	15 004 931
	<u>15 967 791</u>	<u>15 004 931</u>
<b>Renteinntekt fra foretak i samme konsern</b>		
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	0	91 589
Klaveness Marine Finance AS	29 898 344	10 211 316
	<u>29 898 344</u>	<u>10 302 905</u>
<b>Annen finansinntekt (Garantiprovisjon)</b>		
Landøyveien 2 Invest AS	502 895	513 455
Drammensveien 133 KS	1 449 771	1 478 006
	<u>1 952 666</u>	<u>1 991 461</u>
<b>Rentekostnad til foretak i samme konsern</b>		
Drammensveien 133 KS	-3 754 122	-2 330 772
	<u>-3 754 122</u>	<u>-2 330 772</u>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-Y0KVD-4LGMF



### KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 7 - Resultatskatt

##### A. SKATTEKOSTNAD

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-849	-151 327
Effekt av konsernbidrag	5 453 870	14 810 262
<b>Sum årets skattekostnad</b>	<b><u>5 453 021</u></b>	<b><u>14 658 935</u></b>

##### B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsresultat før skatt	-27 581 180	81 414 305
Netto permanenteforskjeller vedr. investeringer	35 929 117	-79 425 549
Netto skattemessig resultat fra deltakerlignede selskaper	16 438 518	64 642 770
<b>Sum permanente forskjeller</b>	<b><u>52 367 635</u></b>	<b><u>-14 782 779</u></b>
Endring midlertidige forskjeller	3 863	687 845
<b>Sum endring midlertidige forskjeller</b>	<b><u>3 863</u></b>	<b><u>687 845</u></b>
<b>Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag</b>	<b><u>24 790 318</u></b>	<b><u>67 319 371</u></b>
Konsernbidrag Klaveness Marine Finance AS	-24 790 318	-67 319 371
<b>Sum konsernbidrag</b>	<b><u>-24 790 318</u></b>	<b><u>-67 319 371</u></b>
<b>Sum skattegrunnlag</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

##### C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ordinært resultat før skatt	-27 581 180	81 414 305
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	-6 067 860	17 911 147
Skatteeffekt permanent forskjeller	11 520 880	-3 252 211
<b>Sum årets skattekostnad</b>	<b><u>5 453 021</u></b>	<b><u>14 658 935</u></b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEC-YOKVD-4LGMF



KM Real Estate AS

## NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Resultatskatt forts.

### D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2023	Skatteeffekt 31.12.2023 22 %	Status 31.12.2022	Skatteeffekt 31.12.2022 22 %	Endring
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	15 451	3 399	19 314	4 248	3 863
Sum midlertidige forskjeller som påvirker skattemessig resultat	15 451	3 399	19 314	4 248	3 863
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	15 451	3 399	19 314	4 248	-849

Balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)

3 399

4 248

Endring utsatt skattefordel resultat

-849

-151 327

Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse

-849

-151 327

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-V0KVD-4LCMF



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital pr. 1.1.2023</b>	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 324 463 961	1 705 063 780
<b>ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL</b>					
Årsresultat				-33 034 201	-33 034 201
Netto avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt 2023				-19 336 448	-19 336 448
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>15 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>355 599 820</b>	<b>1 272 093 311</b>	<b>1 652 693 131</b>

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

Penneo Dokumentnøkkel: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-YOKVD-4LGMF



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 9 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede og fellekskontrollerte selskaper

##### Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Stemme-		Bokført verdi 01.01.23	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.23
		Eierandel	andel					
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	6 300 000			30 376 000
TKE Drift AS	Oslo	100 %	100 %	100 000				100 000
Sameiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84 %	84 %	49 622 589	11 760 000			49 622 589
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	6 693 279				6 693 279
<b>Sum datterselskaper</b>				<b>152 245 348</b>	<b>18 060 000</b>	-	-	<b>152 245 348</b>

##### Tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Stemme-		Bokført verdi 01.01.23	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.23
		Eierandel	andel					
Åsenveien 3 AS	Oslo	47,88 %	47,88 %	7 421 880				7 421 880
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30 %	42,30 %	43 269 542			-6 044 561	37 224 982
Oslo Science Park II AS	Oslo	35,25 %	35,25 %	81 433 500			-2 820 000	78 613 500
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	39 240 000			-4 050 000	35 190 000
Silver Retail AS	Oslo	22,25 %	22,25 %	17 783 179		-3 916 064	616 274	14 483 389
Office Fornebu AS	Oslo	32,07 %	32,07 %	49 434 499		-2 228 761	-4 554 607	42 651 131
Norrlog II AB		38,05 %	38,05 %	43 423 880			-5 734 121	36 689 759
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	18 018 000		-18 718 000	3 307 500	2 607 500
Næstved Retail Park AS	Oslo	27,00 %	27,00 %	38 154 759			2 963 925	41 118 684
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00 %	25,00 %	34 707 500				34 707 500
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>				<b>372 886 739</b>	-	<b>-24 862 825</b>	<b>-17 315 590</b>	<b>330 708 325</b>

##### Fellekskontrollert selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Stemme-		Bokført verdi 01.01.23	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.23
		Eierandel	andel					
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %	200 000				200 000
Nordliveien KS	Oslo	30,00 %	30,00 %					0
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %	326 697				326 697
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %	300 006				300 006
<b>Sum fellekskontrollerte selskaper</b>				<b>826 703</b>	-	-	-	<b>826 703</b>

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 fellekskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 10 - Eierandeler i aksjer og andeler

##### Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Bokført verdi 01.01.23	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.23
KTP Invest AS	9,94 %	85 254 372				85 254 372
Billingstad Energi AS	9,75 %	1 167 527			245 580	1 413 107
Jærhagen Retail AS	0,00 %	100 000	203 400		-100 000	-
NMK Næringsseiendom AS	8,85 %	17 071 650				17 071 650
UREM Real Estate Fund 1 AS		53 517 208		-9 520 847	1 833 233	45 829 593
Øst Bygg & Handel AS	17,00 %	18 394 000			-2 380 000	16 014 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	6,95 %	136 379 350		-1 871 407		134 507 943
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %	16 596 492		-4 480 600	2 468 983	14 584 875
NorrLog III AS	11,60 %	34 794 808			-4 705 261	30 089 547
Prime Office Germany AS	0,00 %		1 399 629			-
SVG Property AS	9,57 %	173 696 337		-21 837 901	14 217 813	166 076 248
REQ Fund I AS				-3 843 980	20 587 693	16 743 713
Middelthunsgate 29/Majorstuen Kontorbygg II	0,00 %		4 330 086			-
VestbyLog AS	0,00 %		1 190 530			-
<b>Sum aksjer og andeler</b>		<b>536 971 744</b>	<b>7 123 645</b>	<b>-41 554 735</b>	<b>32 168 040</b>	<b>527 585 048</b>

##### Markedsbaserte aksjer

	Markedsverdi/ bokført verdi 01.01.23	Inntekter fra investeringer	Kjøp/salg dette år	Årets verdiendring	Markedsverdi/ bokført verdi 31.12.23
Markedsbaserte aksjer og aksjefond	30 731 475	-7 140 108	1 778 568	12 590 932	45 100 974
<b>Sum markedsbaserte aksjer og andeler</b>	<b>30 731 475</b>	<b>-7 140 108</b>	<b>1 778 568</b>	<b>12 590 932</b>	<b>45 100 974</b>



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 11 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Kortsiktige fordringer</u></b>		
Klaveness Marine Finance AS	865 119 118	934 176 797
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	3 755 644	2 115 986
Klaveness Marine Holding AS	16 099	0
<b>Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>	<b><u>868 890 861</u></b>	<b><u>936 292 783</u></b>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter

Flere 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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Langsiktig gjeld</u></b>		
Drammensveien 133 KS	70 800 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b><u>70 800 000</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>		
Klaveness Marine Holding AS      Management fee	15 967 791	15 308 723
Klaveness Marine Finance AS      Konsernbidrag	24 790 318	67 319 371
Drammensveien 133 KS	0	71 700 000
<b>Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b><u>40 758 109</u></b>	<b><u>154 328 094</u></b>

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

Lån til Drammensveien 133 KS ble klassifisert som kortsiktig gjeld i 2022. Fra 2023 er lånet klassifisert som langsiktig gjeld da det er inngått avtale om forfall i sin helhet 22.10.2073.



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 12 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	31.12.2023	31.12.2022
Påløpt renteinntekt	885 963	455 033
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>885 963</u>	<u>455 033</u>

#### Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi pr 31.12.2023 NOK	Påløpne renter pr 31.12.2023 NOK
NOK	225 000 000	Flytende rente	Fast 1,925% - 2,010% p.a	22.12.16 - 22.02.27	11 449 357	885 963
Sum rentebytteavtaler	225 000 000				<u>11 449 357</u>	<u>885 963</u>

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2023	0
Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2022	0
Verdlendring rentebytteavtaler	<u>0</u>

Rentebytteavtaler behandles til laveste verdis prinsipp.

#### Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.2023	31.12.2022
Bankinnskudd, NOK	7 341 949	5 205 279
Sum bankinnskudd	<u>7 341 949</u>	<u>5 205 279</u>

Det er pr 31.12.2023 ingen bundne midler i selskapet.



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	15 000	15 000 000
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000 000</b>

#### Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Eierandel	Stemmeandel
Klaveness Marine Holding AS	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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.



## KM Real Estate AS

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<u>Lån fra Handelsbanken:</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Opprinnelig lånebeløp	175 065 600	182 360 000
Låneopptak	173 260 800	180 480 000
Akk. Avdrag per 31.12.	-176 798 210	-187 774 400
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b><u>171 528 190</u></b>	<b><u>175 065 600</u></b>
<b>Avdragsplan for gjeld:</b>		
Inntil 1 år	171 528 190	3 609 600
Mellom 1 - 2 år	0	171 456 000
<b>Sum</b>	<b><u>171 528 190</u></b>	<b><u>175 065 600</u></b>

Lånet er klassifisert som kortsiktig pr. 31.12.2023, da det forfaller i sin helhet innen 12 mnd. Det forventes at lånet forlenges innen forfall.

#### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Avsatt påløpte kostnader	863 170	663 623
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b><u>863 170</u></b>	<b><u>663 623</u></b>

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."

### Johansen, Carl Arnold

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-879121

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-05 16:50:27 UTC



### Elvebakk, Asgeir

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 07:16:44 UTC



### Jevne, Anne

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1418640

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 11:47:23 UTC



### Falch, Henrik Romero

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1674928

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-07 15:10:19 UTC



Penneo DokumentID: N1KPB-T12UN-NTE26-YFZEQ-V0KVD-4LGMF

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>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 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 2023, 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 2023 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 regnskapsestimater 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 rettvisende 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, 7. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Trond Stian Nytveit  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - KM Real Estate AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: FS4JF-QNIHU-K4GSX-LVWJ1-EKEN8-HQAED



# 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."

## Nytveit, Trond Stian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-802147

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 21:19:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FS4JF-QNHFU-K4G5X-LWWJT-EKEN8-HQAED

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>