



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 918 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDØYVEIEN 2 INVEST AS
Forretningsadresse: Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 269 676	8 214 324
Sum inntekter		8 269 676	8 214 324
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	5	2 853 835	2 853 835
Disponenthonorar	1,2,3	126 677	122 988
Annen administrasjonskostnad	4	216 432	56 835
Sum kostnader		3 196 945	3 033 659
Driftsresultat		5 072 731	5 180 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 576	36 794
Annen renteinntekt			4 491
Sum finansinntekter		2 576	41 285
Annen rentekostnad		1 050 924	1 333 112
Annen finanskostnad	6,7	577 085	535 209
Sum finanskostnader		1 628 009	1 868 321
Netto finans		-1 625 433	-1 827 036
Ordinært resultat før skattekostnad		3 447 298	3 353 629
Skattekostnad på ordinært resultat	8	758 405	736 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 688 893	2 616 819
Årsresultat		2 688 893	2 616 819
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 688 893	2 616 819
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	9	3 186 426	3 012 007
Overføringer annen egenkapital	9	-497 533	-395 188
Sum overføringer og disponeringer		2 688 893	2 616 819



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	89 950 463	92 804 298
Sum varige driftsmidler		89 950 463	92 804 298
Sum anleggsmidler		89 950 463	92 804 298
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer og forskuddsbetalinger		2 017	2 146
Konsernfordringer	10	14 233 770	12 836 225
Sum fordringer		14 235 787	12 838 371
Sum omløpsmidler		14 235 787	12 838 371
SUM EIENDELER		104 186 250	105 642 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,11	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	9	37 816 000	37 816 000
Sum innskutt egenkapital		38 116 000	38 116 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	9 768 366	10 265 898
Sum opptjent egenkapital		9 768 366	10 265 898
Sum egenkapital		47 884 366	48 381 898



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	180 796	321 126
Sum avsetninger for forpliktelser		180 796	321 126
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	52 008 000	53 075 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 008 000	53 075 000
Sum langsiktig gjeld		52 188 796	53 396 126
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 086	
Kortsiktig konserngjeld	7	4 085 161	3 861 547
Påløpne rentekostnader		17 842	3 098
Sum kortsiktig gjeld		4 113 089	3 864 645
Sum gjeld		56 301 885	57 260 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 186 250	105 642 669



**Årsregnskap 2021
for
Landøyveien 2 Invest AS**

Organisasjonsnr. 911918102

Penneo Dokumentnøkkel: 3K35E-N5803-NZU43-BV3Z1-H31PY-3HTBV

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Smeltedigelen 1
0195 OSLO



Landøyveien 2 Invest AS

Årsberetning 2021

Virksomhet

Landøyveien 2 Invest AS ble stiftet 30. april 2013. Selskapet har som formål å investere i og forvalte fast eiendom og andre investeringsobjekter av enhver art. Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Selskapets aksjekapital er kr 300.000,- fordelt på 30.000 aksjer à kr 10,- som eies av KM Real Estate AS.

Finansielle stilling og resultat

Eiendommen Landøyveien 2 i Asker kommune ble kjøpt i 2013. Eiendommen er fullt utleid til én leietaker på lang leiekontrakt. Leietakeren har ansvaret for felleskostnadene på eiendommen.

Eiendommen er finansiert med et lån på ca. 50 % av kjøpesummen. Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Det er ikke inngått noen rentesikringsavtale, men dette vurderes fortløpende av selskapet.

Selskapets finansielle risiko anses som begrenset, da selskapets gjeld er relativt beskjeden i forhold til verdiene i selskapene. Selskapet deltar i et fler-valuta konsernkontosystem for Klaveness Marine Holding konsern.

Det foreligger ingen spesielle 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 betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Landøyveien 2 Invest AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsresultatet pr 31.12.2021 viser et overskudd på kr 2 688 893,-.

Fortsatt drift

Landøyveien 2 Invest AS forventer stabil drift i selskapet fremover. Årsregnskapet er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø

All økonomisk aktivitet påvirker normalt det ytre miljø, men styret er ikke kjent med at selskapet omfattes spesielt i denne sammenheng.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. 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.

Andre forhold

Covid-19 pandemien har ikke medført endring av forhold som i vesentlig grad har påvirket årsregnskapet for 2021.

Oslo, 31. desember 2021
25. mars 2022

Carl Arnold Johansen
Styrets leder

Anne Jevne
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 3K35E-N5603-NZU43-BV3Z1-H31PY-3HTBV



Landøyveien 2 Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		8 269 676	8 214 324
Sum driftsinntekter		8 269 676	8 214 324
Driftskostnader			
Disponenthonorar	1,2,3	126 677	122 988
Annen administrasjonskostnad	4	216 433	56 835
Ordinære avskrivninger	5	2 853 835	2 853 835
Sum driftskostnader		3 196 945	3 033 659
DRIFTSRESULTAT		5 072 731	5 180 665
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	2 576	36 794
Annen renteinntekt		0	4 491
Sum finansinntekter		2 576	41 285
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 050 924	1 333 112
Annen finanskostnad	6,7	577 085	535 209
Sum finanskostnader		1 628 009	1 868 321
NETTO FINANSPOSTER		(1 625 433)	(1 827 036)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		3 447 298	3 353 629
Skattekostnad på ordinært resultat	8	758 405	736 810
ORDINÆRT RESULTAT		2 688 893	2 616 819
ÅRSRESULTAT		2 688 893	2 616 819
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	9	3 186 426	3 012 007
Overføringer annen egenkapital	9	(497 533)	(395 188)
SUM OVERF. OG DISP.		2 688 893	2 616 819

Penneo Dokumentnøkkel: 3K35E-N5603-NZU43-BV3Z1-H31PY-3HTBV

Årsregnskap for Landøyveien 2 Invest AS

Organisasjonsnr. 911918102



Landøyveien 2 Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	89 950 463	92 804 298
Sum varige driftsmidler		89 950 463	92 804 298
SUM ANLEGGSMIDLER		89 950 463	92 804 298
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern	10	14 233 770	12 836 225
Andre fordringer og forskuddsbetalinger		2 017	2 146
Sum fordringer		14 235 787	12 838 371
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		14 235 787	12 838 371
SUM EIENDELER		104 186 250	105 642 669

Pennco Dokumentnøkkel: 3K35E-N5803-NZU43-BV3ZIH31PY-3HTBV



Landøyveien 2 Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,11	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	9	37 816 000	37 816 000
Sum innskutt egenkapital		38 116 000	38 116 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	9 768 366	10 265 898
Sum opptjent egenkapital		9 768 366	10 265 898
SUM EGENKAPITAL		47 884 366	48 381 898
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	180 796	321 126
Sum avsetning for forpliktelser		180 796	321 126
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	52 008 000	53 075 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 008 000	53 075 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 188 796	53 396 126
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til foretak i samme konsern	7	4 085 161	3 861 547
Leverandørgjeld		10 086	0
Påløpne rentekostnader		17 842	3 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 113 089	3 864 645
SUM GJELD		56 301 885	57 260 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 186 250	105 642 669

Oslo, 31. desember 2021
25. mars 2022Carl Arnold Johansen
Styrets lederAnne Jevne
Styremedlem

Årsregnskap for Landøyveien 2 Invest AS

Organisasjonsnr. 911918102

Penneo Dokumentnøkkel: 3K35E-N56O3-NZU43-BV3Z1-H31PY-3HTBV



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
	NOK	NOK
Resultat før skattekostnad	3 447 298	3 353 629
Ordinære avskrivninger	2 853 835	2 853 835
Periodens betalte skatt		0
Endring i fordringer til konsernselskap	-1 397 545	-1 828 051
Endring i ande fordringer og forskuddsbetalinger	129	3 703
Endring i kortsiktig gjeld	24 830	-1 898
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 928 547	4 381 218
Øvrige investeringer i eiendom og andre anleggsmidler	0	0
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 067 000	-1 100 000
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Utbetaling ved konsernbidrag	-3 861 547	-3 281 219
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 928 547	-4 381 219
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	0	0
Likviditetsbeholdning ved periodestart/stiftelse	0	0
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	0	0
Netto likviditetsendring gjennom perioden	0	0

Penneco Dokumentnøkkel: 3K35E-N5B03-NZU43-BV3Z1-H31PY-3HTBV



LANDØYVEIEN 2 INVEST 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 regnskapsåret.

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Varige driftsmidler

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.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er gjeld relatert til arbeidssyklusen (leverandørgjeld, offentlige avgifter og skatt, feriepengar osv.) Alle postene representerer rentefri gjeld.

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

ESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

Selskapet benytter estimater og forutsetninger i forbindelse med fastsettelse av virkelig verdi ved nedskrivningsvurderinger av selskapets eiendeler.

INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

Selskapets inntekter genereres i hovedsak av investeringer i fast eiendom.

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

Alle felleskostnader på bygget betales av leietaker.

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



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 fortsetter

REGNSKAPSPRINSIPPER

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekter. 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.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt, justering av tidligere års skattekostnad og endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel. 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 presenterer sitt regnskap i NOK som er samme valuta som selskapets funksjonelle valuta.

FORDRINGER

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

NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Likviditetsbeholdningen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer, hovedsakelig obligasjoner og aksjefond.

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.

ANDRE VURDERINGER

Covid-19 pandemien har ikke medført endring av forhold som i vesentlig grad har påvirket årsregnskapet for 2021.



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2

ANTALL ANSATTE

Det er ingen ansatte i selskapet.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Ledelsen er innleid fra annet selskap i Klaveness Marine Holding konsern. Ytelser til ledelsen er en del av management fee, og er ikke utskilt eksplisitt. For 2021 utgjorde kostnadsført management fee NOK 126 677.

Note 4

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Honorar for lovpålagt revisjon eks mva

Sum

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	NOK	NOK
	20 878	17 594
Sum	<u>20 878</u>	<u>17 594</u>



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5

VARIGE DRIFTSMIDLER

NOK	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	71 345 895	43 100 000	114 445 895
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	-21 641 597	0	-21 641 597
Bokført verdi 01.01.2021	49 704 298	43 100 000	92 804 298
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	-2 853 835	0	-2 853 835
Bokført verdi 31.12.2021	46 850 463	43 100 000	89 950 463
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2021	71 345 895	43 100 000	114 445 895
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-24 495 432	0	-24 495 432

Siste avskrivningsår	2038		
Bokført verdi etter avskrivninger	0	43 100 000	43 100 000

Avskrivningsplan (lineær/ saldo)	Lineær	Ikke avskrivbar
Økonomisk levetid (antall år)	25	Ikke avskrivbar

NOK	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	71 345 895	43 100 000	114 445 895
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	-18 787 761	0	-18 787 761
Bokført verdi 01.01.2020	52 558 134	43 100 000	95 658 134
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Årets avskrivninger	-2 853 835	0	-2 853 835
Bokført verdi 31.12.2020	49 704 298	43 100 000	92 804 298
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2020	71 345 895	43 100 000	114 445 895
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-21 641 597	0	-21 641 597

Siste avskrivningsår	2038		
Bokført verdi etter avskrivninger	0	43 100 000	43 100 000

Avskrivningsplan (lineær/ saldo)	Lineær	Ikke avskrivbar
Økonomisk levetid (antall år)	25	Ikke avskrivbar



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6

TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret:

	31.12.2021 NOK	31.12.2020 NOK
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)	126 677	122 988
Andre kostnader til sentralisert tjenesteyting (regnskapstjenester)	0	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	2 576	36 794
Annen finanskostnad (garanti provisjon)	-524 015	-534 849
Sum transaksjoner med nærstående parter	-394 762	-375 067

Note 7

GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Langsiktig gjeld

	31.12.2021 NOK	31.12.2020 NOK
Lån Handelsbanken II Nibor 3 mnd + margin	53 075 000	54 175 000
Avdrag	-1 067 000	-1 100 000
Sum langsiktig gjeld	52 008 000	53 075 000

Avdragsstruktur:

	Forrige avdrag 27. desember 2021	Neste avdrag 30. mars 2022	Avdrag med forfall innen ett år 1 056 000
Pantelån			
Som sikkerhet for lånet er det stilt pant i eiendommen.			

Kortsiktig gjeld:

	31.12.2021 NOK	31.12.2020 NOK
Klaveness Marine Finance AS - konsemdrag med skattemessig effekt	4 085 161	3 861 547
Sum kortsiktig gjeld	4 085 161	3 861 547

Pennco Dokumentnøkkel: 3K35E-N5803-NZU43-BV3ZIH31PY-3HTBV



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8

A. SKATTEKOSTNAD

	2021	2020
	NOK	NOK
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt		0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-140 331	-112 730
Effekt av konsernbidrag	898 735	849 540
Sum skattekostnad	758 404	736 810

B. BEREGNING SKATTEGRUNNLAG - BETALBAR SKATT

	2021	2020
Årsresultat før skatt	3 447 298	3 353 629
Permanente forskjeller	0	-4 491
Endring midlertidige forskjeller	637 863	512 409
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	4 085 161	3 861 547
Konsernbidrag		
Klaveness Marine Finance AS	-4 085 161	-3 861 547
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt	0	0

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:

	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	3 447 298	3 353 629
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	758 406	737 798
Permanente forskjeller	0	-988
Arets skattekostnad	758 406	736 810
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Pennco Dokumentnøkkel: 3K35E-NS603-NZU43-BV3ZIH31PY-3HTBV



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8

D. UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 01.01.2021	Endring	Status 31.12.2021	Skatteeffekt 31.12.2021 22 %	Skatteeffekt 31.12.2020 22 %
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	1 459 666	-637 863	821 803	180 796	321 126
Sum midlertidige forskjeller	1 459 666	-637 863	821 803	180 796	321 126

Beregnet utsatt skatt / utsatt skattefordel:

Balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	180 796	321 126
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-140 330	-112 730

Pennco Dokumentnøkkel: 3K35E-N5603-NZU43-BV3ZIH31PY-3HTBV



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9	31.12.2021	31.12.2020
FORDRINGER PÅ FORETAK I SAMME KONSERN	NOK	NOK
Klaveness Marine Finance AS - konsernkontoordning	14 233 770	12 836 225
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	14 233 770	12 836 225

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern defineres som poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt.

Flere selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern deltar i et fler-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.

Penneo Dokumentnøkkel: 3K35E-N5B03-NZU43-BV3ZIH31PY-3HTBV



LANDØYVEIEN 2 INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10

AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000	10	300 000
Sum	30 000		300 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
KM Real Estate AS	30 000	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 11

EGENKAPITAL

NOK	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	300 000	37 816 000	10 265 898	48 381 898
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL				
Årsresultat	0	0	2 688 893	2 688 893
Netto mottatt / (avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-3 186 425	-3 186 425
Egenkapital 31.12.2021	300 000	37 816 000	9 768 366	47 884 366
Egenkapital 01.01.2020	300 000	37 816 000	10 661 086	48 777 086
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL				
Årsresultat	0	0	2 616 819	2 616 819
Netto mottatt / (avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-3 012 007	-3 012 007
Egenkapital 31.12.2020	300 000	37 816 000	10 265 898	48 381 898



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."

Anne Jevne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1418640

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 12:59:54 UTC



Carl Arnold Johansen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 13:28:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3K35E-NSB03-NZU43-BV3Z1-H3T1-PY-3HTBV

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Landøyveien 2 Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landøyveien 2 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 rettviseende bilde.

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, 25. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nyteit
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Landøyveien 2 Invest AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnrøkket: DXKYH-H4PT2-0JMDV-B3SCA-JDQDO-8FG0J



PENNEO

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

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

Trond Stian Nytveit

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-802147

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-25 08:30:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DXKYH-H4PT2-0JMDV-B3SCA-JDQDO-8FG0J

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/validate>