



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 141 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CLEMENS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	0	
Salgsgevinster	1	0	28 642 000
Annen driftsinntekt	1 2 3 4	13 156 000	13 925 000
Sum inntekter		13 156 000	42 567 000
Kostnader			
Varekostnad	5	4 697 000	6 624 000
Lønnskostnad	6	18 284 000	15 225 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	2 077 000	1 314 000
Annen driftskostnad	7	10 822 000	7 197 000
Sum kostnader		35 880 000	30 360 000
Driftsresultat		-22 724 000	12 207 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	12 488 000	0
Finansinntekter	4 10	13 606 000	5 994 000
Sum finansinntekter		26 094 000	5 994 000
Finanskostnader	4 10	12 262 000	5 753 000
Sum finanskostnader		12 262 000	5 753 000
Netto finans		13 832 000	241 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 892 000	12 448 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 892 000	12 448 000
Årsresultat		-8 892 000	12 448 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 892 000	12 448 000
Sum overføringer og disponeringer		-8 892 000	12 448 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	7 201 000	8 043 000
Utsatt skattefordel	11	0	0
Sum immaterielle eiendeler		7 201 000	8 043 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Maskiner og anlegg	8	1 699 000	109 000
Sum varige driftsmidler		1 699 000	109 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	314 375 000	314 375 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	137 037 000	136 527 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	191 075 000	140 918 000
Sum finansielle anleggsmidler		642 487 000	591 820 000
Sum anleggsmidler		651 387 000	599 972 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	29 552 000	16 906 000
Sum varer		29 552 000	16 906 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	6 033 000	4 243 000
Andre fordringer	12 13	108 038 000	70 842 000
Sum fordringer		114 071 000	75 085 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	2 149 000	1 359 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 149 000	1 359 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		145 772 000	93 350 000
SUM EIENDELER		797 159 000	693 322 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital og overkurs	15	105 384 000	105 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	105 384 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	207 203 000	216 097 000
Sum opptjent egenkapital		207 203 000	216 097 000
Sum egenkapital		312 587 000	321 481 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	16 17	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	0	0
Langsiktig konserngjeld	13 16	367 963 000	244 804 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	14 688 000	14 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		382 651 000	259 492 000
Sum langsiktig gjeld		382 651 000	259 492 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	0	0
Leverandørgjeld	13	12 438 000	3 045 000
Gjeld konsernselskap	13	82 982 000	103 134 000
Annen kortsiktig gjeld	4 18	6 502 000	6 170 000
Sum kortsiktig gjeld		101 922 000	112 349 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		484 573 000	371 841 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		797 160 000	693 322 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	33 300 000	55 800 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	45 036 000	44 534 000
Salgsgevinster	1	0	14 321 000
Andre driftsinntekter	1 2 3 4	44 207 000	53 098 000
Sum inntekter		89 243 000	111 953 000
Kostnader			
Varekostnad	5	24 177 000	42 057 000
Lønnskostnad	6	29 957 000	22 072 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	17 402 000	12 613 000
Annen driftskostnad	7	22 531 000	18 321 000
Sum kostnader		94 067 000	95 063 000
Driftsresultat		-4 824 000	16 890 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	-887 000	1 413 000
Finansinntekter	4 10	28 725 000	2 481 000
Sum finansinntekter		27 838 000	3 894 000
Finanskostnader	4 10	26 675 000	18 286 000
Sum finanskostnader		26 675 000	18 286 000
Netto finans		1 163 000	-14 392 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 661 000	2 498 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 111 000	-1 048 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 772 000	3 546 000
Årsresultat		-5 772 000	3 546 000
Minoritetsinteresser		-653 000	-1 589 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 119 000	5 135 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	7 201 000	8 043 000
Utsatt skattefordel	11	1 398 000	3 510 000
Sum immaterielle eiendeler		8 599 000	11 553 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	459 568 000	403 838 000
Anlegg under utførelse	8	35 527 000	18 026 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	7 188 000	4 267 000
Sum varige driftsmidler		502 283 000	426 131 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	130 137 000	135 513 000
Andre fordringer	4 12 13	137 265 000	115 322 000
Sum finansielle anleggsmidler		267 402 000	250 835 000
Sum anleggsmidler		778 284 000	688 519 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	110 926 000	86 993 000
Varelager	5	485 000	374 000
Sum varer		111 411 000	87 367 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	5 335 000	3 236 000
Andre fordringer	12 13	18 912 000	9 336 000
Sum fordringer		24 247 000	12 572 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	16 057 000	5 118 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 057 000	5 118 000
Sum omløpsmidler		151 715 000	105 057 000
SUM EIENDELER		929 999 000	793 576 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital og overkurs	15	105 384 000	105 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	105 384 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	-93 022 000	-87 904 000
Minoritetsinteresser	15	4 157 000	4 810 000
Sum opptjent egenkapital		-88 865 000	-83 094 000

Sum egenkapital

16 519 000 **22 290 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	1	25 568 000	26 190 000
Sum avsetninger for forpliktelser		25 568 000	26 190 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	425 356 000	447 367 000
Langsiktig konserngjeld	13 16	379 132 000	255 098 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	11 188 000	11 218 000
Sum annen langsiktig gjeld		815 676 000	713 683 000

Sum langsiktig gjeld

841 244 000 **739 873 000**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	12 969 000	10 024 000
Leverandørgjeld	13	44 242 000	6 351 000
Annen kortsiktig gjeld	13	15 026 000	15 037 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		72 237 000	31 412 000
Sum gjeld		913 481 000	771 285 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		930 000 000	793 575 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	23 300 000	23 300 000
Pantstillelser	16	415 356 000	437 367 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527624

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 141 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CLEMENS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	0	
Salgsgevinster	1	0	28 642 000
Annen driftsinntekt	1 2 3 4	13 156 000	13 925 000
Sum inntekter		13 156 000	42 567 000
Kostnader			
Varekostnad	5	4 697 000	6 624 000
Lønnskostnad	6	18 284 000	15 225 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	2 077 000	1 314 000
Annen driftskostnad	7	10 822 000	7 197 000
Sum kostnader		35 880 000	30 360 000
Driftsresultat		-22 724 000	12 207 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	12 488 000	0
Finansinntekter	4 10	13 606 000	5 994 000
Sum finansinntekter		26 094 000	5 994 000
Finanskostnader	4 10	12 262 000	5 753 000
Sum finanskostnader		12 262 000	5 753 000
Netto finans		13 832 000	241 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 892 000	12 448 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 892 000	12 448 000
Årsresultat		-8 892 000	12 448 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 892 000	12 448 000
Sum overføringer og disponeringer		-8 892 000	12 448 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	7 201 000	8 043 000
Utsatt skattefordel	11	0	0
Sum immaterielle eiendeler		7 201 000	8 043 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Maskiner og anlegg	8	1 699 000	109 000
Sum varige driftsmidler		1 699 000	109 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	314 375 000	314 375 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	137 037 000	136 527 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	191 075 000	140 918 000
Sum finansielle anleggsmidler		642 487 000	591 820 000
Sum anleggsmidler		651 387 000	599 972 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	29 552 000	16 906 000
Sum varer		29 552 000	16 906 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	6 033 000	4 243 000
Andre fordringer	12 13	108 038 000	70 842 000
Sum fordringer		114 071 000	75 085 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	2 149 000	1 359 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 149 000	1 359 000
Sum omløpsmidler		145 772 000	93 350 000
SUM EIENDELER		797 159 000	693 322 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital og overkurs	15	105 384 000	105 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	105 384 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	207 203 000	216 097 000
Sum opptjent egenkapital		207 203 000	216 097 000

Sum egenkapital		312 587 000	321 481 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelseser	16 17	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	0	0
Langsiktig konserngjeld	13 16	367 963 000	244 804 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	14 688 000	14 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		382 651 000	259 492 000

Sum langsiktig gjeld		382 651 000	259 492 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	0	0
Leverandørgjeld	13	12 438 000	3 045 000
Gjeld konsernselskap	13	82 982 000	103 134 000
Annen kortsiktig gjeld	4 18	6 502 000	6 170 000
Sum kortsiktig gjeld		101 922 000	112 349 000

Sum gjeld		484 573 000	371 841 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		797 160 000	693 322 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	16	33 300 000	55 800 000
-------------------	----	------------	------------



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	45 036 000	44 534 000
Salgsgevinster	1	0	14 321 000
Andre driftsinntekter	1 2 3 4	44 207 000	53 098 000
Sum inntekter		89 243 000	111 953 000
Kostnader			
Varekostnad	5	24 177 000	42 057 000
Lønnskostnad	6	29 957 000	22 072 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	17 402 000	12 613 000
Annen driftskostnad	7	22 531 000	18 321 000
Sum kostnader		94 067 000	95 063 000
Driftsresultat		-4 824 000	16 890 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	-887 000	1 413 000
Finansinntekter	4 10	28 725 000	2 481 000
Sum finansinntekter		27 838 000	3 894 000
Finanskostnader	4 10	26 675 000	18 286 000
Sum finanskostnader		26 675 000	18 286 000
Netto finans		1 163 000	-14 392 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 111 000	-1 048 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 772 000	3 546 000
Årsresultat		-5 772 000	3 546 000
Minoritetsinteresser		-653 000	-1 589 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 119 000	5 135 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	7 201 000	8 043 000
Utsatt skattefordel	11	1 398 000	3 510 000
Sum immaterielle eiendeler		8 599 000	11 553 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	459 568 000	403 838 000
Anlegg under utførelse	8	35 527 000	18 026 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	7 188 000	4 267 000
Sum varige driftsmidler		502 283 000	426 131 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	130 137 000	135 513 000
Andre fordringer	4 12 13	137 265 000	115 322 000
Sum finansielle anleggsmidler		267 402 000	250 835 000
Sum anleggsmidler		778 284 000	688 519 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	110 926 000	86 993 000
Varelager	5	485 000	374 000
Sum varer		111 411 000	87 367 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	5 335 000	3 236 000
Andre fordringer	12 13	18 912 000	9 336 000
Sum fordringer		24 247 000	12 572 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	16 057 000	5 118 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 057 000	5 118 000
Sum omløpsmidler		151 715 000	105 057 000
SUM EIENDELER		929 999 000	793 576 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital og overkurs	15	105 384 000	105 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	105 384 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	-93 022 000	-87 904 000
Minoritetsinteresser	15	4 157 000	4 810 000
Sum opptjent egenkapital		-88 865 000	-83 094 000

Sum egenkapital		16 519 000	22 290 000
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	1	25 568 000	26 190 000
Sum avsetninger for forpliktelser		25 568 000	26 190 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	425 356 000	447 367 000
Langsiktig konserngjeld	13 16	379 132 000	255 098 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	11 188 000	11 218 000
Sum annen langsiktig gjeld		815 676 000	713 683 000

Sum langsiktig gjeld		841 244 000	739 873 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	12 969 000	10 024 000
Leverandørgjeld	13	44 242 000	6 351 000
Annen kortsiktig gjeld	13	15 026 000	15 037 000
Sum kortsiktig gjeld		72 237 000	31 412 000

Sum gjeld		913 481 000	771 285 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		930 000 000	793 575 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	16	23 300 000	23 300 000
Pantstillelser	16	415 356 000	437 367 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt årsregnskap 2022

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
15.00

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: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt årsrapport 2022

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
38.00

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.



	BankID Signing Bernt Nordby Skøien 2023-04-20
	BankID Signing Arne Giske 2023-04-21
	BankID Signing Olo-Wilhelm Meyer 2023-04-23
	BankID Signing Ulf Myrbe 2023-04-23
	BankID Signing Knut Halvor Hansen 2023-04-28

CLEMENS EIENDOM KONSERN

Årsrapport 2022

Årsberetning Clemens Eiendom konsern 2022



(Oslo Hospital, godkjent regulering februar 2023)

Hovedtrekk

Omsetningen i 2022 ble NOK 89,2 mill (- 20 % sammenlignet med forrige år). Driftsresultatet ble NOK – 4,8 mill (16,9) og årsresultat etter minoritetsinteresser ble NOK - 5,1 mill, mot 5,1 mill i 2021. Høy inflasjon og renteoppgang i 2022 påvirket verdiutvikling på næringseiendommene generelt. Clemens Eiendom er godt posisjonert med attraktive lokaler i Oslo noe som medførte kun marginal nedgang i verdiene. Selskapet har fortsatt vesentlige verdier utover regnskapsført verdi på eiendommene.

Produksjon i form av tomtesalg, boligsalg og boligbygging gjennomføres i Konsernets prosjekter (eierandel, Clemens Eiendom i parentes) i Hof i Vestfold (72,5 %), Os (50 %), i Rakkestad (50 %) og i Elverum (33 %). Prosjektporteføljen av eiendommer under regulering og prosjekter i produksjon er stigende, og ved årsskiftet har Clemens Eiendom et samlet potensiale på ca. 1 000 boliger/tomter.

I Harstad åpnet Choice-kjeden Quality Hotel Harstad i slutten av august 2022. Byggingen av hotellet og eier av hotellbygningen er Hotell Kaarbø AS som eies 66 % av Kaarbø Utvikling AS som er 50/50 eid av Clemens Eiendom og Harstad Skipsindustri AS. Klotind Invest AS eier 34 %.

Områdereguleringen for Molobyen-prosjektet i Bodø (33 %) i Bodø ble vedtatt høsten 2022, med positive tilbakemeldinger fra kommunen.

Aktiviteten har også vært høy ved videreutvikling av forretningseiendommene Rådhusgaten 1-3 og Fred. Olsens gate 1 i Oslo sentrum. Gjennom konseptet Kontrazten er det utarbeidet en plan for å renovere og på sikt binde sammen de to byggene. Fred. Olsens gt 1 er rehabilitert og leid ut i markedet gjennom 2022, til nye høyere leienivåer. Kun byggets syvende etasje står ledig.



Reguleringsplanen for Oslo Hospital (75 %) i Gamlebyen i Oslo ble oversendt bystyret for endelig behandling i desember 2022. Bystyret godkjente reguleringsplanen i februar 2023, og det arbeides mot innsendelse av rammesøknad før påske. Det arbeides mot byggestart i 3. kvartal 2023.

Det har også i 2022 vært stor usikkerhet rundt kostnadsutviklingen for råvarer og dermed byggekostnader generelt. I tillegg har rentenivået påvirket husholdningers kjøpekraft og investorenes avkastningskrav, og derigjennom verdier negativt. Dette har påvirket resultatet i konsernets byggeprosjekter negativt i 2022, og har også redusert merverdiene på konsernets eiendeler.

Konsernets virksomhet

Clemens Eiendoms virksomhet drives fra hovedkontoret i Rådhusgaten 1-3, Oslo. Clemens Eiendom AS er 100 % eiet av Opplysningsvesenets fond («OVF»). Konsernet er etablert for å drive kommersiell utvikling med utgangspunkt i OVF's eiendommer, basert på fondets tomtebank. Selskapet kjøper eiendommer av OVF basert på eksterne takster, og arbeider i hele verdikjeden fra regulering til utvikling, salg og bygging. I tillegg eier Konsernet flere næringsseiendommer, bl.a. kontoreiendommene Rådhusgaten 1-3 og Fred. Olsens gt 1 i Oslo, Granavolden Gjæstgiveri, bispekontorene i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt bygningene som huser besøksenteret og restaureringsarbeidene for Nidarosdomen i Trondheim.

Som et ledd i en pågående prosess med overføring av eiendommer fra OVF til Den Norske Kirke, er det sannsynlig at totalt fem av næringsseiendommene vil bli overført til Den Norske Kirke. Dette gjelder eiendommene i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt en eiendom i Trondheim. Det er ikke avklart hvordan eventuell overføring til kirken skal skje.

Arbeidsmiljø og HMS

Clemens Eiendom er en inkluderende arbeidsgiver der ansattes rettigheter beskyttes og opprettholdes i henhold til gjeldende lovverk. Arbeidsmiljøet ansees som godt og gjennom 2022 har sykefraværet i morselskapet vært 18,9 % (2,6 %) som følge av to langtidssykemeldinger. Selskapet praktiserer likebehandling mellom kjønn, og selskapet jobber aktivt målet om en god kjønnsbalanse på alle nivå. I alle rekrutteringsprosesser er kjønnsbalanse i organisasjonen ett vesentlig vurderingskriterium. Pr 31.12.2022 består organisasjonen i morselskapet av fire kvinner og åtte menn. Det er tre menn og én kvinne i selskapets ledergruppe. Selskapets styre består av fire menn.

I prosjektene er det høy oppmerksomhet på HMS/SHA. I Clemens Eiendoms selskaper har det ikke intruffet alvorlige hendelse med personskader i 2022.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jfr. Regnskapslovens § 4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jfr. Regnskapslovens § 3-3.

Sammenlignbare beløp for fjoråret presenteres i parentes.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2022 ble NOK 89,2 mill (112), en nedgang på 20 %. Nedgangen skyldes i hovedsak at konsernet i 2021 oppnådde salgsgvinster ved tomtsalg på NOK 14,3 mill, noe man ikke har oppnådd i 2022. Videre har Clemens Eiendom hatt noe reduksjon i andre salgssinntekter, med noe mindre aktivitet på salg av eiendomsrelaterte tjenester til morselskapet OVF som er en viktig driver.



Driftskostnader

Driftskostnadene var totalt NOK 76,7 mill (82,2), -7,0 %. Prosjektkostnadene knyttet til utvikling og bygging utgjorde NOK 15 mill (32,3). I tillegg hadde konsernet varekostnader relatert til salg av tjenester på totalt NOK 4,8 mill (5,2). Personalkostnader utgjorde NOK 29,9 mill (22,1). Økningen skyldes i hovedsak nyansettelser som følge av vesentlig økt aktivitetsnivå i Clemens Eiendom. Andre driftskostnader økte av samme årsak med totalt NOK 4,2 mill.

Av-/nedskrivninger

Samlede av- og nedskrivninger i 2022 var NOK 17,4 mill (12,6). Årsaken til økningen fra 2021 er fjorårets reversering av tidligere års nedskrivning av eiendom. Dette er var engangspost, avskrivningene i 2022 er tilbake på normalt nivå.

Driftsresultat

Driftsresultatet i 2022 ble NOK -4,8 mill (16,9).

Finansielle poster

Netto finansresultat var på NOK 1,1 mill (-14,4). Konsernet inngikk avtale om refinansiering av gjeld hos eksterne kreditorer, dette ga en finansiell gevinst ved terminering av rentebytteavtaler på NOK 22,6 mill i 2022. NIBOR-renten var fortsatt på et lavt nivå i 2022, men økte utover året noe som medførte høyere rentekostnader mot fjoråret. Totalt hadde Clemens Eiendom rentekostnader på NOK 26,6 mill i 2022, mot NOK 18,3 mill året før.

Resultat før skatt

Resultat før skatt var et underskudd på NOK 3,7 mill (+2,5). Årets skattekostnad ble NOK 2,1 mill (-1,0). Årsaken til årets skattekostnad er reduksjon av utsatt skattefordel relatert til regnskapsmessig fordring knyttet til rentesikring, og reduksjon i fremførbart skattemessig underskudd.

Kontantstrøm

For 2022 var kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter NOK -10,2 mill (47,6). Dette inkluderer kontantstrøm fra konsernets investering i utviklingseiendom. Konsernet er i en vekstfase, og kontantstrømmen til investeringsaktiviteter var NOK -88,7 mill (-70,1). De største investeringene var rehabilitering av eksisterende næringseiendom. Det ble det investert totalt NOK 66,3 mill i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 109,9 mill (24,5), hovedsakelig som følge av økt lån via morselskapet Opplysningsvesenets Fond.

Egenkapital

OVFs historiske kostpriser på Clemens Eiendoms eiendeler og forpliktelser er lagt til grunn ved utarbeidelse av konsernregnskapet, noe som gjør at egenkapitalen i konsernregnskapet er vesentlig lavere enn morselskapets. Konsernets egenkapital er pr 31.12.2022 NOK 16,5 mill (22,3)

Finansiering og gjeld

Rentebærende gjeld var på totalt NOK 815,7 mill pr 31.12.2022 (713,7) hvorav NOK 379,1 mill (255,1) gjeld til OVF. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 12,9 mill pr 31.12.2022 (10).

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld var 3,8 % i 2022. Pr 31.12.2022 var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 691,4 mill (608,4).



Hendelser etter balansedagen

I februar 2023 ble reguleringsplanen for utviklingsprosjektet Oslo Hospital (75 %) i Gamlebyen, Oslo endelig godkjent.

Styret bekrefter at det ikke har oppstått hendelser etter balansedagen som kan ha innvirkning på det avlagte årsregnskap pr. 31.12.22 for Clemens Eiendom.

Styreforsikring

Morselskapet OVF har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Dette inkluderer også styremedlemmer og ledende ansatte i det heleide datterselskapet Clemens Eiendom AS. Forsikringen dekker ansvar for krav som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse av handling av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Morselskapet Clemens Eiendom AS

Driftsresultat

Morselskapets driftsinntekter i 2022 ble NOK 13,1 mill, ned fra NOK 42,6 mill i fjoråret. Nedgangen skyldes mindre salgsgvinster fra salg av utviklingseiendom i 2022.

Driftskostnadene var totalt NOK 33,8 mill (29,1), + 16 % fra fjoråret. Hovedårsaken er økte varekostnader, som er relatert til innkjøp fra underleverandører i forbindelse med selskapets leveranse av tjenester til morselskapet og til forvaltningskunder. I tillegg har selskapets lønnskostnader økt med NOK 3,0 noe som skyldes nyansettelser som følge av økt oppdragsmengde for eksterne og økt aktivitetsnivå knyttet til egne prosjekter i konsernet.

Morselskapets driftsresultat i 2022 ble negativt med NOK -22,7 mill (12,2).

Finansielle poster

Netto finansresultat var på NOK 13,8 (0,2). Dette inkluderer utbytte fra datterselskap og felleskontrollert virksomhet på totalt NOK 5 mill. Øvrige finansinntekter vedrører renter på utlån til datterselskaper og felleskontrollert virksomhet. Selskapets finanskostnader vedrører renter på lån til morselskapet Opplysningsvesenets fond.

Årsresultat

Årsresultat for morselskapet ble et underskudd på NOK 8,9mill (12,4), som foreslås disponert til annen egenkapital.

Risiko og risikostyring

Operasjonell risiko

Clemens Eiendom innhenter tilbud fra eksterne tilbydere av bygg- og entreprenørvirksomhet i forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter. Som en konsekvens av dette er selskapene utsatt for tapsrisiko og kostnadsoverskridelser dersom en entreprenør/leverandør opplever finansielle utfordringer. For å redusere denne risikoen inngår Clemens Eiendom som hovedregel lokale samarbeidsavtaler med investorer/partnere som bidrar i utvikling og kapitalisering av prosjektene. I tillegg inngår prosjektselskapene primært kontrakter med veletablerte aktører som



innehar en solid finansiell stilling og som har erfaring og evne til å dokumentere kvalitetsarbeid.

Videre er Clemens Eiendom utsatt for prisøkninger i tilknytning til byggekontrakter og kostnads-overskridelser. For å redusere denne risikoen inngår prosjektselskapene hovedsakelig total-entreprisekontrakter der kostnadsnivået er fastsatt innen salg og bygging iverksettes. Pt. er denne risikoen vesentlig og kan medføre utsettelse av flere av selskapets kommende byggeprosjekter.

Reguleringsrisiko

Endringer i reguleringsbestemmelser og rammeverk fra relevante offentlige myndigheter kan påvirke både fremdrift og gjennomføring av de ulike prosjektene i Clemens Eiendom, og videre begrense mulighetene til å videreutvikle eiendommer og prosjekter. Dette kan igjen føre til utsettelser og kostnadsøkninger.

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert mot finansielle risikoer:

Kredittrisiko

Clemens Eiendoms kredittrisiko er i all hovedsak relatert til utestående oppgjør fra private boligkjøpere. Boligkjøperne er forpliktet til å kunne dokumentere tilfredsstillende finansieringsevne når bindende kontrakt signeres. Kredittrisikoen relaterer seg i tillegg til leietakernes evne til å oppfylle sine leieforpliktelser i Konsernets næringseiendommer. Hoveddelen av selskapets leietakere er institusjoner innenfor Den Norske Kirke, som er solide leietakere. Konsernet har ikke realisert tap på krav.

Valutarisiko

Virksomhet i Clemens Eiendom er basert i Norge og alle transaksjoner er i norske kroner.

Renterisiko

Clemens Eiendom er eksponert for endringer i rentemarkedet som vil påvirke selskapets lånekostnader. Konsernet har benyttet rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer for finansieringen av selskapets næringseiendommer. Rentesikringsgraden vil variere over tid. Rentesikringsgraden for konsernets rentebærende gjeld ved årsskiftet er på 32,1 %. En endring på ett prosentpoeng i pengemarkedsrenten vil endre årlige rentekostnader med +/- NOK 4,9 mill. Rentenivået påvirker også investorenes avkastningskrav og dermed verdier på tomter og næringsbygg.

Finansieringsrisiko (kapitaltilgang)

Clemens Eiendom er avhengig av tilgang på kapital for å gjennomføre prosjekter. Tomtekjøp fra OVF finansieres gjennom selgerkreditter. Der hvor det er behov for ekstern kapital, har Konsernet etablert relasjoner med de største finansinstitusjonene i Norge som alle er godt kapitaliserte. Det anses at det er tilstrekkelig konkurranse mellom bankene til at Clemens Eiendom får tilgang på nødvendig finansiering av prosjektene, til betingelser som sørger for gjennomføringsevne i prosjektene.

Likviditetsrisiko

Clemens Eiendom inngår i OVF's konsernkontosystem med tilstrekkelige rammer som sikrer selskapets utvikling. Likviditeten i prosjektselskapene overvåkes og kontantstrømprognooser vedlikeholdes kontinuerlig.



Samfunnsansvar og bærekraft

Clemens Eiendoms bolig- og næringsprosjekter skal bidra til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraftig stedsutvikling i Norge. Clemens Eiendom ser det som viktig å utøve en høy etisk standard så vel som å opprettholde høy kvalitet i alle Konsernets aktiviteter. Miljøhensyn skal integreres og vektlegges i den operasjonelle driften. Videre skal Clemens Eiendom være en organisasjon som tar sosialt ansvar på alvor og som minimerer utslipp/avfall og skade på miljøet og omverdenen. Selskapet har i 2022 igangsatt flere initiativer og prosjekter relatert til bærekraft, og dette arbeidet vil videreføres i 2023. Av tiltak som er etablert, er Smarte Nabolag i ferd med å implementeres i flere prosjekter.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Clemens Eiendom samarbeider med morselskapet Opplysningsvesenets fond om kartlegging og gjennomføring av aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for våre aktsomhetsvurderinger vil bli publisert på www.clemenseiendom.no under seksjonen «Om oss» før 30. juni 2023.

Fremtidsutsikter

Clemens Eiendom har en av landets største tomtebanker tilgjengelig hos eier, Opplysningsvesenets fond. Eiendommene er lokalisert over hele landet og i markeder med lavere omløpshastighet enn i de største byene. Markedet og inntjeningspotensialet i fremtidige boligprosjekter er usikkert som følge av økte kostnader, den geopolitiske situasjonen og økt rentenivå. Styret forventer en dempet etterspørsel etter nye boliger i Norge i 2023.

Clemens Eiendom er i en fase hvor usikkerheten løpende vil håndteres ved å tilpasse konsernets utbyggingsstrategi, som i fremtiden kan inneholde salg av tomter og samarbeid med ferdighusleverandører.

Oslo, 20. april 2023

(signert elektronisk)

Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

(signert elektronisk)

Arne Giske
styremedlem

(signert elektronisk)

Knut Halvor Hansen
styremedlem

(signert elektronisk)

Ulf Myrbø
styremedlem

(signert elektronisk)

Bernt N. Skøien
daglig leder



Resultatregnskap

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2022	2021		Note	2022	2021
0	0	Leieinntekter	1,2	45 036	44 534
0	28 642	Salgsgevinster	1	0	14 321
13 156	13 925	Andre driftsinntekter	1,2,3,4	44 207	53 098
13 156	42 566	Sum driftsinntekter		89 243	111 953
4 697	6 624	Varekostnader	5	24 177	42 057
18 284	15 225	Lønns- og personalkostnad	6	29 957	22 072
10 822	7 197	Andre driftskostnader	7	22 531	18 321
33 804	29 045	Sum driftskostnad		76 665	82 450
2 077	1 314	Av- og nedskrivninger	8	17 402	12 613
-22 725	12 207	Driftsresultat		-4 823	16 890
12 488	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	9	-887	1 413
13 606	5 994	Finansinntekter	4, 10	28 725	2 481
-12 262	-5 753	Finanskostnader	4, 10	-26 675	-18 286
13 832	241	Netto finansresultat		1 164	-14 393
-8 893	12 448	Ordinært resultat før skattekostnad		-3 660	2 497
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 111	-1 048
-8 893	12 448	Årsresultat		-5 771	3 545
0	0	Minoritetsinteresse		-653	-1 589
-8 893	12 448	Årsresultat etter minoritet		-5 118	5 134



Eiendeler

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2022	2021	Eiendeler	Note	2022	2021
7 201	8 043	Konsepter, lisenser og rettigheter	8	7 201	8 043
0	0	Utsatt skattefordel	11	1 398	3 510
7 201	8 043	Sum immaterielle eiendeler		8 600	11 553
0	0	Tomter, bygninger m.v	8	459 568	403 838
0	0	Anlegg under utførelse	8	35 527	18 026
1 699	109	Driftsløsøre, maskiner, transportmidler m.v	8	7 188	4 267
1 699	109	Sum varige driftsmidler		502 284	426 130
314 375	314 375	Investeringer i datterselskap	9	0	0
137 037	136 527	Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	9	130 137	135 513
191 075	140 918	Andre fordringer og øvrige finansielle anleggsmidler	4,12,13	137 265	115 322
642 487	591 820	Sum finansielle anleggsmidler		267 402	250 835
651 387	599 972	Sum anleggsmidler		778 285	688 518
29 552	16 906	Utviklingseiendom	5	110 926	86 993
0	0	Varelager	5	485	374
29 552	16 906	Sum varer		111 410	87 367
6 033	4 243	Kundefordringer	4,12,13	5 335	3 236
108 038	70 842	Andre fordringer	12,13	18 912	9 336
114 071	75 085	Sum fordringer		24 246	12 573
2 149	1 359	Bankinnskudd	14	16 057	5 118
145 772	93 350	Sum omløpsmidler		151 714	105 057
797 159	693 322	SUM EIENDELER		929 999	793 575



Egenkapital og gjeld

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2022	2021	Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
105 384	105 384	Aksjekapital og overkurs	15	105 384	105 384
105 384	105 384	Sum innskutt egenkapital		105 384	105 384
207 203	216 097	Annen egenkapital	15	-93 022	-87 904
207 203	216 097	Sum opptjent egenkapital		-93 022	-87 904
0	0	Ikke kontrollerende eierinteresser	15	4 157	4 810
0	0	Sum ikke kontrollerende eierinteresser		4 157	4 810
312 587	321 481	Sum egenkapital		16 519	22 290
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	1	25 568	26 190
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		25 568	26 190
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	425 356	447 367
367 963	244 804	Gjeld konsernselskap	13,16	379 132	255 098
14 688	14 688	Øvrig langsiktig gjeld	4	11 188	11 218
382 651	259 492	Sum annen langsiktig gjeld		815 676	713 683
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	12 969	10 024
12 438	3 045	Leverandørgjeld	13	44 242	6 351
82 982	103 134	Gjeld konsernselskap	13	0	0
6 502	6 170	Annen kortsiktig gjeld	4,18	15 026	15 037
101 922	112 349	Sum kortsiktig gjeld		72 237	31 412
484 572	371 842	Sum gjeld		913 480	771 285
797 159	693 322	Sum egenkapital og gjeld		929 999	793 575

Oslo, 20. april 2023

(sign. elektronisk)
Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

(sign. elektronisk)
Arne Giske
styremedlem

(sign. elektronisk)
Knut Halvor Hansen
styremedlem

(sign. elektronisk)
Ulf Myrbø
styremedlem

(sign. elektronisk)
Bernt N. Skøien
daglig leder



Kontantstrøm

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
-8 893	12 448	Årsresultat	-5 771	3 545
0	0	Resultatandel felleskontrollert virksomhet	887	-1 413
0	0	Gevinst ved salg anleggsmidler, inkl. aksjer og andeler	20	0
2 077	1 314	Avskrivninger	17 402	16 153
0	0	Nedskrivninger og reversering av nedskrivninger anleggsmidler	0	-3 540
-12 646	-3 487	Netto investering i utviklingseiendom	-24 043	5 671
-1 790	-78	Endring i kundefordringer	-2 099	-263
9 393	-1 365	Endring i leverandørgjeld	37 891	-2 605
-14 854	-7 996	Endring andre tidsavgrensingsposter	-34 526	30 071
-26 712	837	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 239	47 619
-510	-569	Investering i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-510	-100
-50 156	-54 185	Lån til felleskontrollert virksomhet og øvrige finansielle eiendeler	-21 943	-46 897
-47 163	25 623	Netto endring i finansielle fordringer	0	0
-2 825	-4 543	Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-66 305	-23 133
-100 655	-33 674	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-88 759	-70 130
123 158	16 178	Opptak langsiktig gjeld konsern	124 034	14 820
0	5 000	Opptak ekstern langsiktig gjeld	0	33 000
0	0	Nedbetaling ekstern langsiktig gjeld	-22 041	-26 153
0	0	Netto endring i kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner	2 945	815
5 000	12 300	Innbetaling av utbytte og konsernbidrag	5 000	2 000
128 158	33 478	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	109 937	24 482
791	641	Netto endring bankinnskudd	10 940	1 971
1 359	718	Bankinnskudd ved periodens begynnelse	5 118	3 146
2 150	1 359	Bankinnskudd ved periodens slutt	16 057	5 118



Regnskapsprinsipper

Generelt om regnskapet og konsolideringsprinsipper

Årsregnskapet for Clemens Eiendom AS og Clemens Eiendom konsern er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Alle tall er presentert i hele tusen kroner dersom ikke annet er særskilt angitt.

Clemens Eiendom AS er 100 % eid av Opplysningsvesenets fond, og Clemens Eiendom konsern inngår som del av Opplysningsvesenets fonds konsernregnskap. Konsernregnskapet omfatter morselskapet Clemens Eiendom AS og datterselskaper.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom de juridiske enhetene i konsernet er eliminert. I konsernregnskapet er posten aksjer i datterselskap erstattet med datterselskapenes eiendeler og gjeld.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som er oppført i konsernregnskapet til virkelig verdi på konsernetableringstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over eiendelenes forventede levetid. Merverdier på tomter og utviklingseiendom avskrives ikke. Når det foretas videre oppkjøp i selskaper som allerede er konsolidert som datterselskap videreføres konsernets historiske kostpriser. Eventuell differanse mellom ny anskaffelseskost og historisk kostpris på ervervede eiendeler føres til reduksjon i konsernets annen egenkapital.

Konsernets felleskontrollerte virksomheter konsolideres etter egenkapitalmetoden. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i den felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interntgevinster. Resultatandelen i regnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten, og korrigeres for avskrivning av merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen som en separat driftsrelatert inntekt.

Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalenes løpetid.

Inntekter fra salg av tjenester, herunder inntekter fra konsernets hotellvirksomhet, inntektsføres i takt med leveransen av tjenestene.

Salgsinntekt og varekostnad ved salg av utviklingseiendom presenteres netto i resultatregnskapet som salgsgevinster. Gevinst ved salg av utviklingseiendom resultatføres i perioden risiko og kontroll overføres kjøper (overtagelsestidspunktet), med unntak av salgsgevinster relatert til eiendom som oppføres for salg (anleggskontrakter). Jamfør egen prinsippnote vedrørende anleggskontrakter.

For eiendom som oppføres for salg, herunder boligprosjekter, innregnes inntekt i takt med salgsgrad og ferdigstillingsgrad på eiendommen. Se også omtale av anleggskontrakter i egen prinsippbeskrivelse.

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.



Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler og varelager balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives over levetiden til påkostningen.

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Datterselskaper er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse over. Normalt vil eierandel på over 50 prosent uansett medføre at et selskap vurderes å være datterselskap. Felleskontrollert virksomhet er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har felles kontroll på, sammen med andre eiere. Ingen eier har alene bestemmende innflytelse, men gjennom avtale har partene etablert felles kontroll over foretaket. Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felleskontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse foreligger normalt ved eierandel over 20 %.

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper bokføres til anskaffelseskost i morselskapets selskapsregnskap, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntreffer verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utbytter og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt hos morselskapet. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Varer

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom i konsernregnskapet og inngår i regnskapslinjen varer.

Lager av innkjøpte varer, inkludert utviklingseiendom, er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. For utviklingseiendom består anskaffelseskost av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og aktiverte direkte lønnskostnader. Lånekostnader som vedrører opparbeidelsen av varelager aktiveres og anses som en del av varelagerets anskaffelsesverdi.

Varelager og utviklingseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost. Vurdering av om varelager har verdi lavere enn anskaffelseskost baseres på løpende oppdaterte prosjektkalkyler, eventuelt supplert med konkrete beregninger av estimert netto realisasjonsverdi



av varelager. Til grunn for prosjektkalkyler og beregninger av netto estimert realisasjonsverdi ligger ledelsen, herunder prosjektleder, sine vurderinger av estimerte salgsinntekter og estimerte totale prosjektkostnader.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til konsernets boligprosjekter vurderes etter løpende avregningsmetode. Opptjent kontraktsinntekt er lik verdi på solgte enheter multiplisert med enhetens ferdiggrad. Ferdiggrad solgte enheter estimeres av prosjektleder, med utgangspunkt i status på byggeplass og påløpte prosjektkostnader. Kostnad for solgte enheter under bygging estimeres som kostnader i prosent av opptjent kontraktsinntekt i kalkylen (1 - byggetrinnets fortjenestemargin i %). Kalkyler gjennomgås og oppdateres kvartalsvis. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Pensjon

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjon kostnadsføres i takt med innskudd til ansattes pensjonssparekontoer. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse når innskuddene er betalt.

Sikring

Konsernet har inngått rentebytteavtaler (swap-kontrakter) for å rentesikre lån som er tatt opp i konsernets datterselskaper. Slike rentesikringer er inngått med det formål å sikre kontantstrømmer for konkrete lån, og behandles som rentesikring.

Konsernets sikringsbokføring gjennomføres i samsvar med NRS 18, alternativ 2, slik at realisererte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Periodens resultat og akkumulerte gevinster og tap som ikke er resultatført vises i noteopplysninger til regnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag 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 reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad konsernet vurderer at fordelene vil kunne utnyttes.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter konsernets kontanter og bankinnskudd.



Noteopplysninger

Note 1 Inntekter

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
0	28 642	Driftsinntekter	0	14 321
0	0	Salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	45 036	44 534
0	0	Husleie og andre leieinntekter	20 589	15 769
13 156	13 925	Hotellinntekter	23 618	37 329
13 156	42 566	Andre driftsinntekter	89 243	111 953
		Sum driftsinntekter		
2022	2021	Spesifikasjon salgsgevinster utviklingseiendom:	2022	2021
0	51 545	Inntekt ved salg av tomt*	0	25 772
0	-22 903	Tomtekostnad, inkludert utviklingskostnader	0	-11 451
0	28 642	Sum salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	0	14 321
2022	2021	Inntekter fordelt på virksomhetsområder	2022	2021
0	0	Næringsutleie og hotell	65 626	60 303
13 156	42 566	Eiendomsutvikling	23 618	51 650
13 156	42 566	Sum driftsinntekter	89 243	111 953
2022	2021	Resultat før skatt fordelt på virksomhetsområder	2022	2021
0	0	Næringsutleie og hotell	26 301	10 951
-8 893	12 448	Eiendomsutvikling	-29 960	-8 453
-8 893	12 448	Sum resultat før skatt	-3 659	2 497

*Ved salg av eiendom til felleskontrollert virksomhet elimineres gevinst i på konsernnivå ut fra Clemens Eiendoms eierandel. Av konsernets avsetning for andre forpliktelser utgjør 20 567 TNOK utsatt inntekt relatert til tomtegevinster fra salg til felleskontrollert virksomhet.

Note 2 Delingsprosjektet - overføring av eiendommer til Den Norske Kirke

Som en del av pågående prosess med deling av eiendommer mellom Opplysningsvesenets Fond (eier av Clemens Eiendom konsern) og Den Norske Kirke, så er det sannsynlig at fem av Clemens Eiendom konserns eiendommer vil overføres til Den Norske Kirke. De aktuelle eiendommene er konsernets eiendommer i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt Bispegata 1 i Trondheim.

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det ikke tatt endelig beslutning i saken, og det er heller ikke avklart hvordan eventuell overføring skal skje.

Pr 31.12 var samlet bokført verdi av de aktuelle eiendommene 44 536 TNOK. Leieinntekter fra eiendommene i 2022 var 4 670 TNOK og tilhørende driftskostnader relatert til eiendommene var 332,4 TNOK.

Note 3 Anleggskontrakter

Konsernets boligprosjekter under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode.

Konsernet hadde pr 31.12 ingen solgte boliger under oppføring.

Opptjente ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter inkludert i konsernets kundefordringer var pr 31.12 TNOK 0. Det var heller ingen opptjente ikke fakturerte inntekter inkludert i konsernets andre driftsinntekter pr 31.12.



Note 6 Lønnskostnader, pensjoner, antall årsverk, godtgjørelser m.m.

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
15 726	12 759	Lønninger	26 198	19 696
3 581	2 004	Arbeidsgiveravgift	3 581	3 013
1 502	1 301	Pensjonskostnader	1 880	1 465
-1 121	382	Andre ytelser	819	579
-1 403	-1 220	Aktiverte lønnskostnader	-2 521	-2 681
18 284	15 225	Sum lønnskostnader	29 957	22 072
15	11	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	38	25

Clemens Eiendom AS og Granavolden Gjestgiveri AS er eneste selskaper med ansatte i konsernet. Disse selskapene er pliktige til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Øvrige konsernselskaper er ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

Samlede utgifter til daglig leder i Clemens Eiendom AS var i 2022 TNOK 2 290, fordelt på TNOK 2 013 i lønnskostnader, TNOK 165 i pensjonskostnader og TNOK 112 i annen godtgjørelse.

Samlede utgifter til styremedlemmer i Clemens Eiendom AS var i 2021 324 TNOK, som var honorar til styremedlemmer som ikke er ansatt i Opplysningsvesenets fond.

Det foreligger ikke særskilte avtaler om vederlag til daglig leder eller styret ved opphør eller endring av ansettelsesforhold.

Daglig ledelse eller leder av styret har ingen avtaler om bonus, overskuddsdeling eller lignende. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 7 Spesifikasjon av driftskostnader

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021	Andre driftskostnader	2022	2021
0	0	Vedlikehold av bygninger	321	1 208
1 974	1 582	Honorar Forvaltningsorg. for Oppl.vesenets fond	1 983	1 582
3 682	1 943	Honorar fremmedtjenester (revisj., regnsk., jur mv)	6 565	5 619
579	428	Drift av eiendommer	8 025	7 386
415	411	IKT	603	611
642	1 018	Salgs-, reklame og -representasjonskostnader	1 396	1 774
3 529	1 814	Annen driftskostnad	3 638	142
10 822	7 197	Sum andre driftskostnader	22 531	18 321

	Clemens Eiendom AS	Clemens Eiendom konsern
Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall inkl. kostnadsført mva.)		
Lovpålagt revisjon	379	734
Andre attestasjonstjenester	0	1
Bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	379	735



Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Konsepter, lisenser og rettigheter	Forretnings- eiendommer inkl. tomt	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
Clemens Eiendom AS					
Anskaffelseskost 01.01.	9 472	0	0	1 548	11 020
Tilgang	936	0	0	1 889	2 825
Avgang	0	0	0	0	0
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 408	0	0	3 437	13 845
Akkumulerte avskrivninger	-3 207	0	0	-1 729	-4 936
Akkumulerte nedskrivninger	0	0	0	-9	-9
Sum balanseført verdi 31.12.	7 201	0	0	1 699	8 899
Årets avskrivninger	1 778	0	0	299	2 077
Årets nedskrivninger (+) /reverseeringer (-)	0	0	0	0	0
Avskrivningstype	Lineær			Lineær	
Avskrivningssats	20 %			10-33%	
Antatt levetid	5 år			3-10 år	
Clemens Eiendom konsern					
Anskaffelseskost 01.01.	9 472	588 169	18 026	13 535	629 202
Tilgang	936	70 537	17 501	3 758	92 732
Avgang	0	0	0	-20	-20
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 408	658 706	35 527	17 273	721 914
Akkumulerte avskrivninger	-3 207	-183 408	0	-10 076	-196 691
Akkumulerte nedskrivninger	0	-15 730	0	-9	-15 739
Sum balanseført verdi 31.12.	7 201	459 568	35 527	7 188	509 484
Årets avskrivninger	1 778	14 807	0	817	17 402
Årets nedskrivninger (+) /reverseeringer (-)	0	0	0	0	0
Avskrivningstype	Lineær	Lineær	Avskr. ikke	Lineær	
Avskrivningssats	20 %	0-4%	0 %	10-33%	
Antatt levetid	5 år	25 år - evig		3-10 år	



Note 9 Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier/ stemmeandel
Clemens Næringsbygg AS	2004	Oslo	100 %
FO1 Eiendomsinvest AS	2011	Oslo	100 %
Rådhusgaten 1-3 AS	2003	Oslo	100 %
Prestegårdshagen AS	2016	Oslo	72 %
Granavolden Eiendom AS	2010	Oslo	100 %
Granavolden Gjæstgiveri AS	2011	Gran	100 %
Ekebergveien 1 AS	2019	Oslo	75 %

Felleskontrollerte og tilknyttede selskap	Forr.kontor og eierandel	Bokført verdi 01.01	Utbytte og tilgang/avgang	Årets resultatandel*	Bokført verdi 31.12
Prestegårdsskogen Utvikling AS	Rakkestad (50 %)	6 341	-5 000	250	1 591
Alta Sentrumsutvikling AS	Alta (34 %)	-2 744		-142	-2 886
Eidanger Boligutvikling AS	Porsgrunn (50 %)	734		-83	651
Løvbergsmoen Utvikling AS	Gjøvik (33 %)	4 516		1 254	5 770
Molobyen Utvikling AS	Bodø (33 %)	66 804	10	-797	66 017
Kaarbø Utvikling AS	Harstad (50 %)	51 613		-590	51 023
Osstølen Utbygging AS	Os (50 %)	8 197		-506	7 691
Tjeldbervika Utvikling AS	Svolvær (50%)	-	500	-163	337
OtiumPluss Alstahaug Bolig AS	Oslo (50 %)	53		-111	-58
Sum		135 514	-4 490	-887	130 137

* Årets resultatandel inkluderer resultat fra det felleskontrollerte/tilknyttede selskapets eventuelle datterselskaper

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet

Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	-887
Konsernjusteringer	0
Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet	-887

Merverdier på felleskontrollert virksomhet er ikke avskrevet ettersom merverdiene relaterer seg til ikke-ferdigstilte eiendomsutviklingsprosjekter.

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
5 000	2 000	Finansinntekter		
0	0	Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap og FKV	0	0
6 051	2 445	Gevinst ved salg av aksjer	0	0
2 528	1 524	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	6 051	2 445
27	24	Renteinntekter fra andre konsernselskaper	0	0
		Andre finansinntekter	22 673	35
13 606	5 994	Sum finansinntekter	28 725	2 481
		Finanskostnader		
-354	-196	Gjeldsrenter	-16 523	-13 064
-11 907	-5 557	Rentekostnad til andre konsernselskaper	-10 148	-5 196
0	0	Nedskrivning investering i datterselskaper	0	0
-2	0	Andre finanskostnader	-4	-26
-12 262	-5 753	Sum finanskostnader	-26 676	-18 286



Note 11 Skatt

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
		Årets skattekostnad:		
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	2 112	-1 048
0	0	Skattekostnad	2 112	-1 048
		Skattepliktig inntekt:		
-8 893	12 448	Resultat før skattekostnad	-3 659	2 498
-4 564	-1 862	Permanente forskjeller	13 878	-1 268
-12 620	-8	Endring i midlertidige forskjeller	-16 925	9 629
0	0	Avskåret rentefradrag	0	0
0	-10 578	Anvendelse av framførbart underskudd	0	-21 149
14 424	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
-11 653	0	Grunnlag for betalbar skatt	-6 707	-10 289
		Betalbar skatt i balansen:		
-3 173	0	Betalbar skatt på årets resultat	0	0
3 173	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	0

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

2022	2021	Midlertidige forskjeller	2022	2021
251	-47	Varige driftsmidler	77 634	78 633
12 322	0	Fordringer	15 961	675
0	0	Gevinst- og tapskonto	413	516
0	0	Tilvirkningskontrakter	0	0
-6 286	-6 286	Varelager/Utviklingseiendom	9 933	7 190
0	0	Andre poster	-13 263	-13 263
6 287	-6 332	Netto midlertidige forskjeller	90 678	73 751
-66 150	-54 497	Underskudd til framføring	-239 552	-232 843
59 863	60 829	Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	144 021	144 642
0	0	Avskåret rentefradrag	-1 502	-1 502
0	0	Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-6 354	-15 952
0	0	Utsatt skatt (+) /skattefordel (-) i balansen	-1 398	-3 510

Balanseføring av utsatt skattefordel relatert til underskudd til framføring er basert på en konkret vurdering av det enkelte konsernselskaps potensiale for å generere skattepliktige inntekter samt muligheten for å utligne skatteposisjoner i konsernet.



Note 12 Fordringer

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
6 033	4 243	Kundefordringer		
0	0	Kundefordringer til pålydende (se også note 13)	5 335	3 236
6 033	4 243	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
		Sum kundefordringer	5 335	3 236
2022	2021	Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
0	0	Opptjente renteinntekter	0	0
0	0	Kortsiktig fordring på Opplysningsvesenets fond	0	0
108 038	70 842	Andre kortsiktige fordringer (se også note 13)	18 912	9 336
108 038	70 842	Sum andre fordringer	18 912	9 336
2022	2021	Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
191 075	140 918	Langsiktige fordringer	137 265	115 297
191 075	140 918	Sum fordringer med forfall senere enn ett år	137 265	115 297

Det er gjennomført konkret vurdering av behov for avsetning for tap for krav på fordringer i det enkelte selskap. Det er med utgangspunkt i gjennomført vurdering ikke avdekket behov for tapsavsetning, og avsetning for tap på krav er følgelig 0 kr.

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
1 324	1 052	Kundefordringer og kortsiktige fordringer		
97 875	70 864	Opplysningsvesenets fond (mor)	1 324	1 052
99 199	71 916	Datterselskaper	0	0
		Sum kundefordringer og kortsiktige fordringer	1 324	1 052
2022	2021	Langsiktige fordringer	2022	2021
0	0	Opplysningsvesenets fond (mor)	0	0
56 844	29 084	Datterselskaper	0	0
56 844	29 084	Sum langsiktige fordringer	0	0
2022	2021	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	2022	2021
9 997	1 950	Opplysningsvesenets fond (mor)	9 997	1 950
82 982	103 134	Datterselskaper	0	0
92 978	105 084	Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	9 997	1 950
2022	2021	Langsiktig gjeld	2022	2021
367 963	244 804	Opplysningsvesenets fond (mor)	379 132	255 098
0	0	Datterselskaper	0	0
367 963	244 804	Sum langsiktig gjeld	379 132	255 098



Note 14 Bundne bankinnskudd

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
869	798	Bundne bankinnskudd	1 414	1 260
		Skattetreksmidler		

Note 15 Egenkapital og eierinformasjon

Clemens Eiendom AS er 100 prosent (1000 aksjer a 2 000 NOK) eid av Opplysningsvesenets Fond.

Clemens Eiendom AS					
	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01	4 000	101 384	216 096	0	321 481
Årets resultat	0	0	-8 893	0	-8 893
Sum egenkapital 31.12.	4 000	101 384	207 203	0	312 587

Clemens Eiendom konsern					
	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital*	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01	4 000	101 384	-87 904	4 810	22 290
Årets resultat			-5 118	-653	-5 771
Sum egenkapital 31.12.	4 000	101 384	-93 022	4 156	16 519

*I samsvar med NRS 17 er differansen mellom virkelig verdi og konsernets bokførte verdi på oppkjøpte eiendeler ført til reduksjon i konsernets annen egenkapital, i forbindelse med trinnvise oppkjøp datterselskap etter konserndannelsestidspunkt. Akkumulert er det ført 149 250 TNOK til reduksjon i konsernets annen EK som følge økt eierandel i datterselskaper.

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner, kredittfasiliteter, sikkerhetsstillelser og garantier

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2022	2021		2022	2021
0	0	Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	359 625	370 257
367 963	244 804	Gjeld til kredittinstitusjoner	367 963	244 804
367 963	244 804	Gjeld til Opplysningsvesenets Fond	727 588	615 061
		Sum langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år		

2022	2021		2022	2021
0	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	12 969	10 024
0	0	Byggelån	12 969	10 024
0	0	Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	12 969	10 024

Konsernet hadde per 31. desember ubenyttede kredittfasiliteter/trekkrettigheter hos Opplysningsvesenets Fond på TNOK 1 538.

2022	2021		2022	2021
0	0	Sikkerhetsstillelser og garantier	415 356	437 367
10 000	32 500	Gjeld sikret ved pant	0	0
23 300	23 300	Garantier til fordel for datterselskaper	23 300	23 300
33 300	55 800	Garantier til fordel for felleskontr. virksomhet	438 656	460 667
0	0	Sum sikkerhetsstillelser og garantier	463 442	401 236
		Balanseført verdi pantsatte eiendeler		

Ved årsskiftet hadde konsernet, inkludert felleskontrollerte virksomheter en samlet bankfinansiering på MNOK 1 144,2. Av disse har MNOK 350,7 en løpetid på mer enn fem år. I februar 2023 har konsernet refinansiert porteføljen av næringseiendommer. Etter refinansieringen har MNOK 653,2 en løpetid på mer enn fem år.



Note 17 Sikring ved bruk av finansielle derivater

Rentesikring

Pr 31.12.22 var det inngått rentebytteavtaler med hovedstol på totalt TNOK 420 000. Vektet gjennomsnittlig løpetid var 7,8 år pr 31.12.22. Ved utgangen av 2021 var gjennomsnittlig vektet løpetid på rentebytteavtalene 10,6 år.

Som del av refinansieringsprosess for Clemens Eiendom konsernet ble alle konsernets rentebytteavtaler terminert i 2022. Bokført gevinst relatert til terminering utgjør TNOK 22 612.

Sikringsavtalene konsernet har hatt er vurdert å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader bokføres tilsvarende fast rente i sikringsavtalene. Rentesikring medførte i 2022 at konsernets rentekostnader var TNOK 1 459 høyere, enn dersom konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var TNOK 0 pr utgangen av 2022. Det var pr årsslutt 2022 inngått en ny rentesikringsavtale, men ettersom tilhørende lån ikke var tatt opp på dette tidspunktet så er denne ikke klassifisert som et sikringsinstrument pr 31.12.22. Balanseført verdi på dette instrumentet var pr 31.12.22 TNOK 12 322, som utgjør en forskuddsbetaling knyttet til instrumentet.

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2022	2021	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter	2022	2021	
-614	0	Rentesikringsinstrumenter	-614	-4 591	
-614	0	Sum virkelig verdi	-614	-4 591	

2022	2021	Ikke bokført gevinst/tap	2022	2021	
-614	0	Rentesikringsinstrumenter	-614	-4 591	
-614	0	Sum ikke bokført gevinst/tap	-614	-4 591	

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2022	2021	Annen kortsiktig gjeld	2022	2021	
0	0	Forskuddsbetalte inntekter	0	0	
2 969	2 292	Påløpte honorarer og kostnader	10 404	8 367	
900	893	Skyldige offentlige avgifter	162	2 070	
1 675	2 201	Skyldig lønn og - feriepenger	5 898	2 224	
0	0	Skyldig utbytte til minoritet	0	0	
957	784	Øvrig kortsiktig gjeld	-1 438	2 376	
6 501	6 170	Sum annen kortsiktig gjeld	15 026	15 037	



Til generalforsamlingen i Clemens Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Clemens Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

.....
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Clemens Eiendom AS



årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-04-20 10:48

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.