



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	0	0
Salgsgevinster	1	238 000	0
Annen driftsinntekt	1 2 3 4	13 537 000	13 156 000
Sum inntekter		13 775 000	13 156 000
Kostnader			
Varekostnad	5	5 101 000	4 697 000
Lønnskostnad	6	22 669 000	18 284 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	2 537 000	2 077 000
Annen driftskostnad	7	10 396 000	10 822 000
Sum kostnader		40 703 000	35 880 000
Driftsresultat		-26 928 000	-22 724 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9		0
Finansinntekter	4 10	41 661 000	26 094 000
Sum finansinntekter		41 661 000	26 094 000
Finanskostnader	4 10	70 192 000	12 262 000
Sum finanskostnader		70 192 000	12 262 000
Netto finans		-28 531 000	13 832 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 459 000	-8 892 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 459 000	-8 892 000
Årsresultat		-55 459 000	-8 892 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 459 000	-8 892 000
Sum overføringer og disponeringer		-55 459 000	-8 892 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	6 604 000	7 201 000
Utsatt skattefordel	11	0	0
Sum immaterielle eiendeler		6 604 000	7 201 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Maskiner og anlegg	8	1 192 000	1 699 000
Sum varige driftsmidler		1 192 000	1 699 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	297 975 000	314 375 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	136 037 000	137 037 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	662 714 000	191 075 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 096 726 000	642 487 000
Sum anleggsmidler		1 104 522 000	651 387 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	34 716 000	29 552 000
Sum varer		34 716 000	29 552 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	4 976 000	6 033 000
Andre fordringer	12 13	15 786 000	108 038 000
Sum fordringer		20 762 000	114 071 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 540 000	2 149 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 000	2 149 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		57 018 000	145 772 000
SUM EIENDELER		1 161 540 000	797 159 000
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	151 744 000	207 203 000
Sum opptjent egenkapital		151 744 000	207 203 000
Sum egenkapital		257 128 000	312 587 000
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	625 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	13 16	263 357 000	367 963 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	14 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		888 357 000	382 651 000
Sum langsiktig gjeld		888 357 000	382 651 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	0	0
Leverandørgjeld	13	3 303 000	12 438 000
Gjeld konsernselskap	13	0	82 982 000
Annen kortsiktig gjeld	4 18	12 752 000	6 502 000
Sum kortsiktig gjeld		16 055 000	101 922 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		904 412 000	484 573 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 161 540 000	797 160 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	13 300 000	33 300 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	45 593 000	45 036 000
Salgsgevinster	1	238 000	0
Andre driftsinntekter	1 2 3 4	30 849 000	44 207 000
Sum inntekter		76 680 000	89 243 000
Kostnader			
Varekostnad	5	22 247 000	24 177 000
Lønnskostnad	6	31 764 000	29 957 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	21 797 000	17 402 000
Annen driftskostnad	7	20 572 000	22 531 000
Sum kostnader		96 380 000	94 067 000
Driftsresultat		-19 700 000	-4 824 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	-6 355 000	-887 000
Finansinntekter	4 10	11 231 000	28 725 000
Sum finansinntekter		4 876 000	27 838 000
Finanskostnader	4 10	48 649 000	26 675 000
Sum finanskostnader		48 649 000	26 675 000
Netto finans		-43 773 000	1 163 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 473 000	-3 661 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-2 725 000	2 111 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-60 748 000	-5 772 000
Årsresultat		-60 748 000	-5 772 000
Minoritetsinteresser		-3 390 000	-653 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-57 358 000	-5 119 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	6 604 000	7 201 000
Utsatt skattefordel	11	4 121 000	1 398 000
Sum immaterielle eiendeler		10 725 000	8 599 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	463 614 000	459 568 000
Anlegg under utførelse	8	54 589 000	35 527 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	10 078 000	7 188 000
Sum varige driftsmidler		528 281 000	502 283 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	125 783 000	130 137 000
Andre fordringer	4 12 13	127 753 000	137 265 000
Sum finansielle anleggsmidler		253 536 000	267 402 000
Sum anleggsmidler		792 542 000	778 284 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	114 385 000	110 926 000
Varelager	5	411 000	485 000
Sum varer		114 796 000	111 411 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	3 492 000	5 335 000
Andre fordringer	12 13	17 211 000	18 912 000
Sum fordringer		20 703 000	24 247 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	3 642 000	16 057 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 642 000	16 057 000
Sum omløpsmidler		139 141 000	151 715 000
SUM EIENDELER		931 683 000	929 999 000
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	-150 379 000	-93 022 000
Minoritetsinteresser	15	767 000	4 157 000
Sum opptjent egenkapital		-149 612 000	-88 865 000
Sum egenkapital		-44 228 000	16 519 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser			0
Andre avsetninger for forpliktelser	1	20 568 000	25 568 000
Sum avsetninger for forpliktelser		20 568 000	25 568 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	636 569 000	425 356 000
Langsiktig konserngjeld	13 16	275 232 000	379 132 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 500 000	11 188 000
Sum annen langsiktig gjeld		913 301 000	815 676 000
Sum langsiktig gjeld		933 869 000	841 244 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	10 089 000	12 969 000
Leverandørgjeld	13	15 238 000	44 242 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	13	16 714 000	15 026 000
Sum kortsiktig gjeld		42 041 000	72 237 000
Sum gjeld		975 910 000	913 481 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		931 682 000	930 000 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	13 300 000	23 300 000
Pantstillelser	16	636 569 000	415 356 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 578142

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	0	0
Salgsgevinster	1	238 000	0
Annen driftsinntekt	1 2 3 4	13 537 000	13 156 000
Sum inntekter		13 775 000	13 156 000
Kostnader			
Varekostnad	5	5 101 000	4 697 000
Lønnskostnad	6	22 669 000	18 284 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	2 537 000	2 077 000
Annen driftskostnad	7	10 396 000	10 822 000
Sum kostnader		40 703 000	35 880 000
Driftsresultat		-26 928 000	-22 724 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9		0
Finansinntekter	4 10	41 661 000	26 094 000
Sum finansinntekter		41 661 000	26 094 000
Finanskostnader	4 10	70 192 000	12 262 000
Sum finanskostnader		70 192 000	12 262 000
Netto finans		-28 531 000	13 832 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 459 000	-8 892 000
Årsresultat		-55 459 000	-8 892 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 459 000	-8 892 000
Sum overføringer og disponeringer		-55 459 000	-8 892 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	6 604 000	7 201 000
Utsatt skattefordel	11	0	0
Sum immaterielle eiendeler		6 604 000	7 201 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Maskiner og anlegg	8	1 192 000	1 699 000
Sum varige driftsmidler		1 192 000	1 699 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	297 975 000	314 375 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	136 037 000	137 037 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	662 714 000	191 075 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 096 726 000	642 487 000
Sum anleggsmidler		1 104 522 000	651 387 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	34 716 000	29 552 000
Sum varer		34 716 000	29 552 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	4 976 000	6 033 000
Andre fordringer	12 13	15 786 000	108 038 000
Sum fordringer		20 762 000	114 071 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 540 000	2 149 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 000	2 149 000
Sum omløpsmidler		57 018 000	145 772 000
SUM EIENDELER		1 161 540 000	797 159 000



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	151 744 000	207 203 000
Sum opptjent egenkapital		151 744 000	207 203 000

Sum egenkapital		257 128 000	312 587 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

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	625 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	13 16	263 357 000	367 963 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	14 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		888 357 000	382 651 000

Sum langsiktig gjeld		888 357 000	382 651 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	0	0
Leverandørgjeld	13	3 303 000	12 438 000
Gjeld konsernselskap	13	0	82 982 000
Annen kortsiktig gjeld	4 18	12 752 000	6 502 000
Sum kortsiktig gjeld		16 055 000	101 922 000

Sum gjeld		904 412 000	484 573 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 161 540 000	797 160 000
---------------------------------	--	----------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	16	13 300 000	33 300 000
-------------------	----	------------	------------



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1 2	45 593 000	45 036 000
Salgsgevinster	1	238 000	0
Andre driftsinntekter	1 2 3 4	30 849 000	44 207 000
Sum inntekter		76 680 000	89 243 000
Kostnader			
Varekostnad	5	22 247 000	24 177 000
Lønnskostnad	6	31 764 000	29 957 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	21 797 000	17 402 000
Annen driftskostnad	7	20 572 000	22 531 000
Sum kostnader		96 380 000	94 067 000
Driftsresultat		-19 700 000	-4 824 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	-6 355 000	-887 000
Finansinntekter	4 10	11 231 000	28 725 000
Sum finansinntekter		4 876 000	27 838 000
Finanskostnader	4 10	48 649 000	26 675 000
Sum finanskostnader		48 649 000	26 675 000
Netto finans		-43 773 000	1 163 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-2 725 000	2 111 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-60 748 000	-5 772 000
Årsresultat		-60 748 000	-5 772 000
Minoritetsinteresser		-3 390 000	-653 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-57 358 000	-5 119 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	6 604 000	7 201 000
Utsatt skattefordel	11	4 121 000	1 398 000
Sum immaterielle eiendeler		10 725 000	8 599 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	463 614 000	459 568 000
Anlegg under utførelse	8	54 589 000	35 527 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	10 078 000	7 188 000
Sum varige driftsmidler		528 281 000	502 283 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4 12 13	125 783 000	130 137 000
Andre fordringer	4 12 13	127 753 000	137 265 000
Sum finansielle anleggsmidler		253 536 000	267 402 000
Sum anleggsmidler		792 542 000	778 284 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	114 385 000	110 926 000
Varelager	5	411 000	485 000
Sum varer		114 796 000	111 411 000
Fordringer			
Kundefordringer	4 12 13	3 492 000	5 335 000
Andre fordringer	12 13	17 211 000	18 912 000
Sum fordringer		20 703 000	24 247 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	3 642 000	16 057 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 642 000	16 057 000
Sum omløpsmidler		139 141 000	151 715 000
SUM EIENDELER		931 683 000	929 999 000



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	-150 379 000	-93 022 000
Minoritetsinteresser	15	767 000	4 157 000
Sum opptjent egenkapital		-149 612 000	-88 865 000

Sum egenkapital		-44 228 000	16 519 000
------------------------	--	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser			0
-----------------------	--	--	---

Andre avsetninger for forpliktelser	1	20 568 000	25 568 000
-------------------------------------	---	------------	------------

Sum avsetninger for forpliktelser		20 568 000	25 568 000
--	--	-------------------	-------------------

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	636 569 000	425 356 000
Langsiktig konserngjeld	13 16	275 232 000	379 132 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 500 000	11 188 000
Sum annen langsiktig gjeld		913 301 000	815 676 000

Sum langsiktig gjeld		933 869 000	841 244 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16 17	10 089 000	12 969 000
Leverandørgjeld	13	15 238 000	44 242 000
Annen kortsiktig gjeld	13	16 714 000	15 026 000
Sum kortsiktig gjeld		42 041 000	72 237 000

Sum gjeld		975 910 000	913 481 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		931 682 000	930 000 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	16	13 300 000	23 300 000
Pantstillelser	16	636 569 000	415 356 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt årsregnskap 2023

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

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 2023

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
34.00

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.



CLEMENS EIENDOM KONSERN

Årsrapport 2023

Sak 07-04-24

Årsberetning Clemens Eiendom konsern 2023



 BankID Signing
Knut Halvor Hansen
2024-04-22

 BankID Signing
Arne Giske
2024-04-22

 BankID Signing
Bernt Nordby Skøien
2024-04-22

 BankID Signing
Ole-Wilhelm Meyer
2024-04-22

 BankID Signing
Ulf Myrbe
2024-04-26



(Oslo Hospital, byggestart desember 2023)

Hovedtrekk

2023 har vært et økonomisk utfordrende år, med svært få salg av boliger og tomter i konsernets prosjekter. Markedet har vært preget av den betydelige renteoppgangen. Interessen for kjøp av selskapets prosjektselskaper har vært begrenset.

Omsetningen i 2023 ble 76,7 mNOK (- 14 % sammenlignet med forrige år). Driftsresultatet ble et underskudd på 19,7 mNOK (4,8). Årsresultatet etter minoritetsinteresser ble et underskudd på 57,4 mNOK (5,1).

Høy inflasjon og renteoppgang i 2023 har påvirket verdiutviklingen på konsernets næringsseiendommer. Dette medførte en reduksjon av eiendomsverdiene på ca. 16 % fra 2022. Selskapet har fortsatt vesentlige merverdier utover bokført 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 %).

Parkhusene, første byggetrinn i Molobyen-prosjektet (33 %) i Bodø, er klagjort for salgsstart i 2024.

Kontrazten er konseptnavnet forretningseiendommene Rådhusgata 1 og Fred. Olsens gate 1 i Oslo sentrum. Fred. Olsens gt. 1 er rehabilitert og leid ut. Etter inngåelse av den siste leiekontrakten i



januar 2024 er bygget fullt utleid. I april 2024 er det også etablert åpning mellom byggene i første etasje som tilgjengeliggjør og effektiviserer fellesfunksjoner.

I desember ble eiendomstransaksjonen for Oslo Hospital i Gamlebyen i Oslo gjennomført. Etter inngåelse av leieavtaler og finansiering av prosjektet ble byggestart besluttet i desember 2023. Etter eiendomstransaksjonen eies prosjektet med 70 % av Clemens Eiendom og 30 % av Stiftelsen Oslo Hospital. Ferdigstillelse og innflytting er beregnet til sommeren 2026.

Konsernets virksomhet

Clemens Eiendom har kontor i Rådhusgata 1, Oslo. Clemens Eiendom AS er 100 % eiet av Opplysningsvesenets fond («OVF»). Selskapet er etablert for å drive kommersiell utvikling med utgangspunkt i OVF's eiendommer og 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 næringseiendommer, bl.a. kontoreiendommene Rådhusgata 1 og Fred. Olsens gt. 1 i Oslo, Granavolden Hotel & Gjæstgiveri, bispekontorene i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt bygningene som huser besøkscenteret 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 besluttet at totalt fem av næringseiendommene skal overføres 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

Arbeidsmiljøet i Clemens Eiendom ansees som godt. Sykefraværet i morselskapet har gjennom 2023 i gjennomsnitt ligget på 3,4 % (18,9 %). Selskapet praktiserer likebehandling mellom kjønnene og arbeider aktivt med mål om en god kjønnsbalanse på alle nivå. I alle rekrutteringsprosesser er kjønnsbalanse i organisasjonen et vesentlig vurderingskriterium. Pr 31.12.2023 besto organisasjonen i morselskapet av seks kvinner og elleve menn, hvorav to innleide prosjektledere og to deltidsansatte studenter. Det er tre menn og én kvinne i selskapets ledergruppe. Selskapets styre består av fire menn. Det arbeides med sikte på en riktigere kjønnsbalanse i styret.

I prosjektene er det høy oppmerksomhet på HMS/SHA. Det har ikke inntruffet alvorlige hendelse med personskader i 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Sammenlignbare beløp for fjoråret presenteres i parentes.

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2023 ble 76,7 mNOK (89,2), en nedgang på 14 %. Nedgangen skyldes i hovedsak færre salg av boliger og tomter enn året før. Planlagt salg av aksjer i prosjektselskaper er heller ikke oppnådd som forutsatt.

Driftskostnader

Driftskostnadene var totalt 74,6 mNOK (76,7), -2,8 %. Personalkostnader utgjorde 31,8 mNOK (30).



Av-/nedskrivninger

Samlede av- og nedskrivninger i 2023 var 21,8 mNOK (17,4). Årsaken til økningen er rehabiliteringen av Fred. Olsens gt 1 som ble ferdigstilt i 2023.

Driftsresultat

Driftsunderskuddet i 2023 ble 19,7 mNOK (4,8).

Finansielle poster

Netto finansresultat var på -43,8 mNOK (+1,1). Hovedårsak til endringen fra fjoråret skyldes en finansiell gevinst ved terminering av rentebytteavtaler i 2022 på 22,6 mNOK. Samtidig har NIBOR-renten økt betydelig i 2023. Dette har medført høyere rentekostnader målt i forhold til året før. Totalt hadde Clemens Eiendom rentekostnader på 48,7 mNOK i 2023 (26,7).

Resultat før skatt

Resultat før skatt i 2023 er et underskudd på 63,5 mNOK (-3,7). Årets skattekostnad ble -2,7 mNOK (2,1). Som følge av at konsernets framtidige inntekter i stor grad vil bestå av skattefrie aksjegevinster balanseføres ikke alt underskudd til framføring. Skattekostnaden utgjør derfor ikke 22 % av årets resultat.

Kontantstrøm

I 2023 var kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter negativ med 42,9 mNOK (10). Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter inkluderer kontantstrøm fra konsernets investeringer i utviklings-eiendommer på 14,4 mNOK. I tillegg vedrører 8,8 mNOK av operasjonell kontantstrøm redusert kortsiktig gjeld fra årsskiftet 2022. Konsernet er i en vekstfase. Kontantstrømmen til investeringsaktiviteter var negativ med 64 mNOK (88,8). De største investeringene i både 2023 og 2022 var rehabilitering av eksisterende næringseiendom. Det ble det investert totalt 71,7 mNOK (66,3) i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler. Netto positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på 94,7 mNOK (109,9). Det ble gjennomført en refinansiering i 2023 der gjeld til finansinstitusjoner ble netto økt med 201,5 mNOK og gjeld til konsern ble redusert med 103,9 mNOK.

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 negativ pr 31.12.2023 med 44,2 mNOK (+16,5). I januar 2024 er det gjennomført en emisjon i konsernet, som tilførte konsernet 350 mNOK i ny egenkapital gjennom konvertering av gjeld til OVF til egenkapital.

Finansiering og gjeld

Rentebærende gjeld var på totalt 921,9 mNOK pr 31.12.2023 (815,7) hvorav 275,2 mNOK (379,1) var gjeld til OVF. Konsernet hadde byggelån på totalt 10,1 mNOK pr 31.12.2023 (12,9).

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld var 5,2 % i 2023 (3,8 %). Pr 31.12.2023 var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt 794,1 mNOK (691,4).

Hendelser etter balansedagen

I januar 2024 er det gjennomført en emisjon i konsernet som tilførte konsernet 350 mNOK i ny egenkapital gjennom konvertering av gjeld til OVF. Videre er en av selskapets næringseiendommer,



Bispegt 1 i Trondheim, overdratt til OVF i februar 2024. I mars 2024 er det inngått leiekontrakt for 7. etg. i Fred. Olsens gt. 1. Eiendommen er dermed fullt utleid.

Styret bekrefter at det ikke har oppstått hendelser etter balansedagen som kan ha innvirkning på det avlagte årsregnskapet for 2023 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 unnlattelse av handling av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

Morselskapet Clemens Eiendom AS

Driftsresultat

Morselskapets driftsinntekter i 2023 ble 13,8 mNOK (13,2). Morselskapets inntekter vedrørte i 2023 i hovedsak honorarer fra salg av prosjektledertjenester og forretningsfører tjenester.

Driftskostnadene var totalt 38,2 mNOK (33,8), + 12,9 % fra fjoråret. Hovedårsaken er økte lønns- og personalkostnader som følge av nyansettelser og langtidsinnleie av personell som følge av økt oppdragsmengde og aktivitetsnivå knyttet til egne prosjekter i konsernet.

Morselskapets driftsresultat i 2023 ble negativt med 26,9 mNOK (22,7).

Finansielle poster

Netto finansresultat var på -28,5 mNOK (13,8). Finansinntekter vedrører renter på utlån til datterselskaper og felleskontrollert virksomhet. Selskapets finanskostnader vedrører renter på bankfinansiering og lån til morselskapet Opplysningsvesenets fond.

Årsresultat

Årsresultatet for morselskapet ble et underskudd på 55,5 mNOK (8,9) 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 eller eventuelle andre 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 kostnadsoverskridelser. For å redusere denne risikoen inngår prosjektselskapene hovedsakelig total-entreprisekontrakter der kostnadsnivået er fastsatt innen salg og bygging iverksettes. Denne risikoen slo til i 2022 og 2023 og medføre utsettelse av flere av selskapets 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 utsettelse 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 knyttet til konsernets næringseiendommer. Hoveddelen av selskapets leietakere er institusjoner innenfor Den Norske Kirke som er solide leietakere. Konsernet har ikke realisert tap på krav.

Valutarisiko

Virksomheten i Clemens Eiendom er basert i Norge. Alle transaksjoner er i norske kroner.

Renterisiko

Clemens Eiendom er eksponert for endringer i rentemarkedet som vil påvirke selskapets lånekostnader. Konsernet har inngått rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer for finansieringen av selskapets næringseiendommer. Rentesikringsgraden vil variere over tid. Ved årsskiftet er 33,6 % av konsernets rentebærende gjeld sikret gjennom rentebytteavtaler. Hensyntatt rentesikring vil en endring på ett prosentpoeng i pengemarkedsrenten endre årlige rentekostnader med +/- 6,1 mNOK. Rentenivået påvirker også investorenes avkastningskrav, og dermed verdiene på konsernets tomter og næringsbygg.

Finansieringsrisiko (kapitaltilgang)

Clemens Eiendom er avhengig av tilgang på kapital for å gjennomføre prosjekter. Tomtekjøp fra OVF finansieres gjennom selgerkreditter. Konsernet har etablert gode 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 til nødvendig finansiering av prosjektene, og til tilfredsstillende betingelser.

Likviditetsrisiko

Clemens Eiendom inngår i OVFs konsernkontosystem med tilstrekkelige rammer som sikrer nødvendig likviditet. Likviditeten i prosjektselskapene overvåkes og kontantstrømprognoser 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 arbeide med høy etisk standard og å opprettholde høy kvalitet i alle konsernets aktiviteter. Miljøhensyn 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 2023 tatt



flere initiativer og iverksatt prosjekter relatert til bærekraft. Dette arbeidet vil videreføres i 2024.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Clemens Eiendom samarbeider med morselskapet Opplysningsvesenets fond om kartlegging og gjennomføring av aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for våre aktsomhetsvurderinger er publisert på www.clemenseiendom.no under seksjonen «Aktuelt».

Fremtidsutsikter

Clemens Eiendom har gjennom sin eier, Opplysningsvesenets fond, en av landets største tomtebanker. Eiendommene er lokalisert over hele landet og i markeder med lavere omløpshastighet enn i de største byene. Markedet og inntjeningspotensialet i fremtidige boligprosjekter er fortsatt noe usikkert som følge av økte kostnader og den geopolitiske situasjonen. Samtidig anses rentetoppen å være nådd, og det oppleves noe økende interesse i nyboligmarkedet. Styret er derfor betinget optimistiske for 2024.

Clemens Eiendom er i en fase hvor usikkerheten løpende vil håndteres ved å tilpasse konsernets utbyggingsstrategi. Dette vil i fremtiden blant annet kunne innebære et mer utstrakt samarbeid med ferdighusleverandører.

Oslo, 18. april 2024

(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


Clemens Eiendom AS			Clemens E		
2023	2022		Note	2023	2022
0	0	Leieinntekter	1,2	45 593	45 036
238	0	Salgsgevinster	1	238	0
13 537	13 156	Andre driftsinntekter	1,2,3,4	30 849	44 207
13 775	13 156	Sum driftsinntekter		76 680	89 243
5 101	4 697	Varekostnader	5	22 247	24 177
22 669	18 284	Lønns- og personalkostnad	6	31 764	29 957
10 396	10 822	Andre driftskostnader	7	20 572	22 531
38 166	33 804	Sum driftskostnad		74 583	76 665
2 537	2 077	Av- og nedskrivninger	8	21 797	17 402
-26 928	-22 725	Driftsresultat		-19 700	-4 823
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	9	-6 355	-887
41 661	26 094	Finansinntekter	4, 10	11 231	28 725
-70 192	-12 262	Finanskostnader	4, 10	-48 649	-26 675
-28 531	13 832	Netto finansresultat		-43 773	1 164
-55 459	-8 893	Ordinært resultat før skattekostnad		-63 473	-3 660
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	11	-2 725	2 111
-55 459	-8 893	Årsresultat		-60 749	-5 771
0	0	Minoritetsinteresse		-3 390	-653
-55 459	-8 893	Årsresultat etter minoritet		-57 359	-5 118

 BankID Signing
Arne Giske
2024-04-22

 BankID Signing
Bernt Nordby Skøien
2024-04-22

 BankID Signing
Ulf Myrbo
2024-04-26

 BankID Signing
Knut Halvor Hansen
2024-04-26

 BankID Signing
Ole-Wilhelm Meyer
2024-04-27



Eiendeler

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2023	2022	Eiendeler	Note	2023	2022
6 604	7 201	Konsepter, lisenser og rettigheter	8	6 604	7 201
0	0	Utsatt skattefordel	11	4 121	1 398
6 604	7 201	Sum immaterielle eiendeler		10 725	8 600
0	0	Tomter, bygninger m.v	8	463 614	459 568
0	0	Anlegg under utførelse	8	54 589	35 527
1 192	1 699	Driftsløsøre, maskiner, transportmidler m.v	8	10 078	7 188
1 192	1 699	Sum varige driftsmidler		528 281	502 284
297 975	314 375	Investeringer i datterselskap	9	0	0
136 037	137 037	Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	9	125 783	130 137
662 714	191 075	Andre fordringer og øvrige finansielle anleggsmidler	4,12,13	127 753	137 265
1 096 726	642 487	Sum finansielle anleggsmidler		253 536	267 402
1 104 522	651 387	Sum anleggsmidler		792 541	778 285
34 716	29 552	Utviklingseiendom	5	114 385	110 926
0	0	Varelager	5	411	485
34 716	29 552	Sum varer		114 796	111 410
4 976	6 033	Kundefordringer	4,12,13	3 492	5 335
15 786	108 038	Andre fordringer	12,13	17 211	18 912
20 762	114 071	Sum fordringer		20 704	24 246
1 540	2 149	Bankinnskudd	14	3 642	16 057
57 018	145 772	Sum omløpsmidler		139 141	151 714
1 161 540	797 159	SUM EIENDELER		931 682	929 999



Egenkapital og gjeld

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2023	2022	Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
105 384	105 384	Aksjekapital og overkurs	15	105 384	105 384
105 384	105 384	Sum innskutt egenkapital		105 384	105 384
151 744	207 203	Annen egenkapital	15	-150 379	-93 022
151 744	207 203	Sum opptjent egenkapital		-150 379	-93 022
0	0	Ikke kontrollerende eierinteresser	15	767	4 157
0	0	Sum ikke kontrollerende eierinteresser		767	4 157
257 128	312 587	Sum egenkapital		-44 228	16 519
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	1	20 568	25 568
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		20 568	25 568
625 000	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	636 569	425 356
263 357	367 963	Gjeld konsernselskap	13,16	275 232	379 132
0	14 688	Øvrig langsiktig gjeld	4	1 500	11 188
888 357	382 651	Sum annen langsiktig gjeld		913 302	815 676
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	10 089	12 969
3 303	12 438	Leverandørgjeld	13	15 238	44 242
0	82 982	Gjeld konsernselskap	13	0	0
12 752	6 502	Annen kortsiktig gjeld	4,18	16 714	15 026
16 055	101 922	Sum kortsiktig gjeld		42 041	72 237
904 412	484 572	Sum gjeld		975 910	913 480
1 161 540	797 159	Sum egenkapital og gjeld		931 682	929 999

Oslo, 18. april 2024

(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	
2023	2022		2023	2022
-55 459	-8 893	Årsresultat	-60 749	-5 771
0	0	Resultatandel felleskontrollert virksomhet	6 355	887
0	0	Gevinst ved salg anleggsmidler, inkl. aksjer og andeler	0	20
2 537	2 077	Avskrivninger	21 797	17 402
22 400	0	Nedskrivninger og reversering av nedskrivninger anleggsmidler	0	0
0	0	Nedskrivning utviklingseiendom	11 000	0
-5 165	-12 646	Netto investering i utviklingseiendom	-14 385	-24 043
1 057	-1 790	Endring i kundefordringer	1 842	-2 099
-9 135	9 393	Endring i leverandørgjeld	-29 004	37 891
-6 513	-14 854	Endring andre tidsavgrensningsposter	20 212	-34 526
-50 278	-26 712	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-42 931	-10 239
-5 000	-510	Investering i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-2 002	-510
-471 639	-50 156	Lån til datterselskaper og felleskontrollert virksomhet, m.v	9 512	-21 943
9 545	-47 163	Netto endring i finansielle fordringer	0	0
-1 432	-2 825	Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-71 741	-66 305
-468 526	-100 655	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-64 231	-88 759
-104 606	123 158	Endring langsiktig gjeld konsern (konsernkonto)	-103 899	124 034
625 000	0	Opptak ekstern langsiktig gjeld	625 000	0
-14 688	0	Nedbetaling ekstern langsiktig gjeld	-423 475	-22 041
0	0	Netto endring i kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner	-2 880	2 945
12 488	5 000	Innbetaling av utbytte og konsernbidrag	0	5 000
518 195	128 158	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	94 746	109 937
-609	791	Netto endring bankinnskudd	-12 415	10 940
2 150	1 359	Bankinnskudd ved periodens begynnelse	16 057	5 118
1 540	2 150	Bankinnskudd ved periodens slutt	3 642	16 057



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 morsskapet 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 morsskapet 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 morsskapets selskapsregnskap, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntreffer verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lengre 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 morsskapet. 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 realiserede 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	
2023	2022		2023	2022
238	0	Driftsinntekter	238	0
0	0	Salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	45 593	45 036
0	0	Husleie og andre leieinntekter	20 603	20 589
13 537	13 156	Hotellinntekter	10 246	23 618
13 775	13 156	Andre driftsinntekter	76 680	89 243
		Sum driftsinntekter		
2023	2022	Spesifikasjon salgsgevinster utviklingseiendom:	2023	2022
9 688	0	Inntekt ved salg av utviklingseiendom*	9 688	0
-9 450	0	Tomtekostnad, inkludert utviklingskostnader	-9 450	0
238	0	Sum salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	238	0
2023	2022	Inntekter fordelt på virksomhetsområder	2023	2022
0	0	Næringsutleie og hotell	66 196	65 626
13 775	13 156	Eiendomsutvikling	10 484	23 618
13 775	13 156	Sum driftsinntekter	76 680	89 243
2023	2022	Resultat før skatt fordelt på virksomhetsområder	2023	2022
0	0	Næringsutleie og hotell	14 701	26 301
-55 459	-8 893	Eiendomsutvikling	-78 173	-29 960
-55 459	-8 893	Sum resultat før skatt	-63 472	-3 659

*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 besluttet 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 om når eller hvordan overføringen skal skje, men overdragelse vil gjennomføres på armlengdes vilkår.

Pr 31.12 var samlet bokført verdi av de aktuelle eiendommene 48 146 TNOK. Leieinntekter fra eiendommene i 2023 var 5 366 TNOK og tilhørende driftskostnader relatert til eiendommene var 408 TNOK, eksl. avskrivninger.

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	
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
18 873	15 726	Lønninger	29 595	26 198
4 177	3 581	Arbeidsgiveravgift	4 238	3 581
1 729	1 502	Pensjonskostnader	2 126	1 880
-1 086	-1 121	Andre ytelser	322	819
-1 024	-1 403	Aktiverte lønnskostnader	-4 517	-2 521
22 669	18 284	Sum lønnskostnader	31 764	29 957
13	15	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	34	38

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 2023 TNOK 2 374, fordelt på TNOK 2 114 i lønnskostnader, TNOK 147 i pensjonskostnader og TNOK 113 i annen godtgjørelse.

Samlede utgifter til styremedlemmer i Clemens Eiendom AS var i 2023 360 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	
2023	2022	Andre driftskostnader	2023	2022
0	0	Vedlikehold av bygninger	558	321
638	1 974	Honorar Forvaltningsorg. for Oppl.vesenets fond	638	1 983
4 153	3 682	Honorar fremmedtjenester (revisj., regnsk., jur mv)	6 658	6 565
575	579	Drift av eiendommer	6 149	8 025
1 345	415	IKT	1 538	603
1 149	642	Salgs-, reklame og -representasjonskostnader	2 171	1 396
2 535	3 529	Annen driftskostnad	2 860	3 638
10 396	10 822	Sum andre driftskostnader	20 572	22 531

	Clemens Eiendom AS	Clemens Eiendom konsern
Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall inkl. kostnadsført mva.)		
Lovpålagt revisjon	340	743
Andre attestasjonstjenester	0	0
Bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	340	743



Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Clemens Eiendom AS</u>	Konsepter, lisenser og rettigheter	Forretnings- eiendommer inkl. tomt	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 407	0	0	3 437	13 844
Tilgang	1 317	0	0	115	1 432
Avgang	0	0	0	0	0
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	11 724	0	0	3 552	15 276
Akkumulerte avskrivninger	-5 120	0	0	-2 351	-7 471
Akkumulerte nedskrivninger	0	0	0	-9	-9
Sum balanseført verdi 31.12.	6 604	0	0	1 192	7 796
Årets avskrivninger	1 915	0	0	622	2 537
Årets nedskrivninger (+) /reverseringer (-)	0	0	0	0	0
Avskrivningstype	Lineær			Lineær	
Avskrivningssats	20 %			10-33%	
Antatt levetid	5 år			3-10 år	

<u>Clemens Eiendom konsern</u>	Konsepter, lisenser og rettigheter	Forretnings- eiendommer inkl. tomt	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 407	658 706	35 527	17 273	721 913
Tilgang	1 317	22 347	19 062	4 471	47 197
Avgang	0	0	0	0	0
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	11 724	681 053	54 589	21 744	769 110
Akkumulerte avskrivninger	-5 120	-201 709	0	-11 658	-218 487
Akkumulerte nedskrivninger	0	-15 730	0	-9	-15 739
Sum balanseført verdi 31.12.	6 604	463 614	54 589	10 077	534 884
Årets avskrivninger	1 915	18 301	0	1 582	21 798
Årets nedskrivninger (+) /reverseringer (-)	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 Hotel & 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 %)	1 591		250	1 841
Alta Sentrumsutvikling AS	Alta (34 %)	-2 886		-139	-3 025
Eidanger Boligutvikling AS	Porsgrunn (50 %)	651		-91	560
Løvbergsmoen Utvikling AS	Gjøvik (33 %)	5 770		-316	5 454
Molobyen AS	Bodø (33 %)	66 017	2 000	-1 031	66 986
Kaarbø Utvikling AS	Harstad (50 %)	51 023		-4 740	46 283
Osstølen Utbygging AS	Os (50 %)	7 691		-2 509	5 182
Tjeldbervika Utvikling AS	Svolvær (50%)	337		-40	297
OtiumPluss Alstahaug Bolig AS	Oslo (50 %)	-58		2 261	2 203
Sum		130 137	2 000	-6 355	125 783

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

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet

Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	-6 355
Konsernjusteringer	0
Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet	-6 355

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	
2023	2022	Finansinntekter	2023	2022
6 909	17 488	Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap og FKV	0	0
0	0	Gevinst ved salg av aksjer	0	0
11 134	6 051	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	11 134	6 051
23 575	2 528	Renteinntekter fra andre konsernselskaper	0	0
42	27	Andre finansinntekter	97	22 673
41 661	26 094	Sum finansinntekter	11 231	28 725
2023	2022	Finanskostnader	2023	2022
-30 232	-354	Gjeldsrenter	-32 976	-16 523
-17 072	-11 907	Rentekostnad til andre konsernselskaper	-15 180	-10 148
-22 400	0	Nedskrivning investering i datterselskaper og FKV	0	0
-488	-2	Andre finanskostnader	-494	-4
-70 192	-12 262	Sum finanskostnader	-48 649	-26 676



Note 11 Skatt

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2023	2022		2023	2022
		Årets skattekostnad:		
0	0	Betalbar skatt	-2	0
0	0	Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 722	2 112
0	0	Skattekostnad	-2 724	2 112
		Skattepliktig inntekt:		
-55 459	-8 893	Resultat før skattekostnad	-63 474	-3 659
22 724	-4 564	Permanente forskjeller	13 632	13 878
1 567	-12 620	Endring i midlertidige forskjeller	-10 168	-16 925
0	0	Avskåret rentefradrag	0	0
0	0	Anvendelse av framførbart underskudd	0	0
6 909	14 424	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
-24 259	-11 653	Grunnlag for betalbar skatt	-60 009	-6 707
		Betalbar skatt i balansen:		
-1 520	-3 173	Betalbar skatt på årets resultat	0	0
1 520	3 173	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:

2023	2022	Midlertidige forskjeller	2023	2022
139	251	Varige driftsmidler	97 581	77 634
11 090	12 322	Fordringer	13 887	15 961
0	0	Gevinst- og tapskonto	330	413
0	0	Tilvirkningskontrakter	0	0
-6 286	-6 286	Varelager/Utviklingseiendom	4 190	9 933
0	0	Andre poster	-13 263	-13 263
4 943	6 287	Netto midlertidige forskjeller	102 724	90 678
-90 632	-66 150	Underskudd til framføring	-299 783	-239 552
85 689	59 863	Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	179 829	144 021
0	0	Avskåret rentefradrag	-1 502	-1 502
0	0	Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-18 731	-6 354
0	0	Utsatt skatt (+) /skattefordel (-) i balansen	-4 121	-1 398

Balansføring 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	
2023	2022		2023	2022
4 976	6 033	Kundefordringer		
0	0	Kundefordringer til pålydende (se også note 13)	3 492	5 335
		Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
4 976	6 033	Sum kundefordringer	3 492	5 335
2023	2022	Andre kortsiktige fordringer	2023	2022
0	0	Opptjente renteinntekter	0	0
0	0	Kortsiktig fordring på Opplysningsvesenets fond	0	0
15 786	108 038	Andre kortsiktige fordringer (se også note 13)	17 211	18 912
15 786	108 038	Sum andre fordringer	17 211	18 912
2023	2022	Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
207 605	191 075	Langsiktige fordringer	127 753	137 265
207 605	191 075	Sum fordringer med forfall senere enn ett år	127 753	137 265

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	
2023	2022		2023	2022
2 740	1 324	Kundefordringer og kortsiktige fordringer		
5 349	97 875	Opplysningsvesenets fond (mor)	2 740	1 324
		Datterselskaper*	0	0
8 089	99 199	Sum kundefordringer og kortsiktige fordringer	2 740	1 324
2023	2022	Langsiktige fordringer	2023	2022
0	0	Opplysningsvesenets fond (mor)	0	0
537 508	56 844	Datterselskaper*	0	0
537 508	56 844	Sum langsiktige fordringer	0	0
2023	2022	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	2023	2022
243	9 997	Opplysningsvesenets fond (mor)	254	9 997
0	82 982	Datterselskaper*	0	0
243	92 978	Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	254	9 997
2023	2022	Langsiktig gjeld	2023	2022
263 357	367 963	Opplysningsvesenets fond (mor)	275 232	379 132
0	0	Datterselskaper	0	0
263 357	367 963	Sum langsiktig gjeld	275 232	379 132

*Konsernet har i 2023 refinansiert sine langsiktige banklån, jmfør note 16. Alt innlån er nå til morselskapet Clemens Eiendom AS. Morselskapet har lånt videre midler til datterselskapene, via konsernkontoordning. Som følge av denne endringen i konsernets finansiering er gjeld og fordringer i konsernkonto klassifisert som langsiktige mellomværendeposter fra og med 2023.



Note 14 Bundne bankinnskudd

Clemens Eiendom AS		Bundne bankinnskudd	Clemens Eiendom konsern	
2023	2022		2023	2022
903	869	Skattetrekkmidler	1 448	1 414

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	Sum
Årets endring i egenkapital					kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital 01.01		4 000	101 384	207 203	0	312 587
Årets resultat		0	0	-55 459	0	-55 459
Sum egenkapital 31.12.		4 000	101 384	151 744	0	257 128

Clemens Eiendom konsern		Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital*	Ikke	Sum
Årets endring i egenkapital					kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital 01.01		4 000	101 384	-93 022	4 156	16 519
Årets resultat				-57 359	-3 390	-60 749
Sum egenkapital 31.12.		4 000	101 384	-150 379	767	-44 228

*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 av historiske økninger i eierandel i datterselskaper.

Konsernet bokførte egenkapital er ved utgangen av året negativ. Det er imidlertid knyttet vesentlige merverdier til konsernets eiendommer og prosjektet, og virkelig verdi av konsernets egenkapital er som følge av dette positiv også per utgangen av 2023. Det er likevel gjennomført en oppkapitaliseringsprosess i konsernet i januar 2024, der eier har konvertert 350 MNOK av konsernets gjeld til egenkapital.

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner, kredittfasiliteter, sikkerhetsstillelser og garantier

Clemens Eiendom AS		Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	Clemens Eiendom konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	359 625
263 357	367 963	Gjeld til Opplysningsvesenets Fond	263 357	367 963
263 357	367 963	Sum langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	263 357	727 588

2023	2022	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
0	0	Byggelån	10 089	12 969
0	0	Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10 089	12 969

Konsernet hadde per 31. desember ubenyttede kredittfasiliteter/trekkrettigheter hos Opplysningsvesenets Fond på TNOK 86 643.

2023	2022	Sikkerhetsstillelser og garantier	2023	2022
0	0	Gjeld sikret ved pant	636 569	415 356
0	10 000	Garantier til fordel for datterselskaper	0	0
13 300	23 300	Garantier til fordel for felleskontr. virksomhet	13 300	23 300
13 300	33 300	Sum sikkerhetsstillelser og garantier	649 869	438 656
0	0	Balanseført verdi pantsatte eiendeler	383 739	463 442

Ved årsskiftet hadde konsernet en samlet bankfinansiering på MNOK 646,6 MNOK, derav 625 MNOK var langsiktig gjeld.



I februar 2023 refinansierte konsernet sine lån knyttet til porteføljen av næringseiendommer. All belåning er nå via morselskapet Clemens Eiendom AS, som videreutlåner midlene. Videreutlån til heleide datterselskaper skjer gjennom konsernkontoordning. De fleste av datterselskapenes kontoreiendommer er pantsatt til fordel for morselskapets langsiktige lån.

Note 17 Sikring ved bruk av finansielle derivater

Rentesikring

Som forberedelse til refinansieringsprosess for Clemens Eiendom konsernet ble alle konsernets rentebytteavtaler terminert i 2022. Bokført gevinst relatert til terminering i 2022 utgjorde 22 612 TNOK, som ble resultatført som finansinntekt. To nye rentebytteavtaler ble etablert som del av refinansieringsprosessen.

Pr 31.12.23 hadde konsernet rentebytteavtaler med hovedstol på totalt 310 000 TNOK. Vektet gjennomsnittlig løpetid på avtalene er 9 år. Vektet gjenværende gjennomsnittlig løpetid på avtalene var 8 år pr 31.12.2023.

Sikringsavtalene konsernet har hatt er vurdert å tilfredsstillte kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader bokføres tilsvarende fast rente i sikringsavtalene. Rentesikringsavtalene medførte i 2023 at konsernets rentekostnader var 1 750 TNOK lavere, enn dersom konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var TNOK 0 pr utgangen av 2023. Det er ved årets slutt balanseført 11 089 TNOK i forskuddsbetalte renter knyttet til den ene rentesikringsavtalen. Forskuddsbetalingen er klassifisert som langsiktig fordring i konsernets balanse. Det er i 2023 resultatført TNOK 1 232 av denne forskuddsbetalingen som annen rentekostnad. Forskuddsbetalingen periodiseres over 10 år, som er den aktuelle swapavtalens levetid.

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2023	2022	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter	2023	2022
-3 433	-614	Rentesikringsinstrumenter	-3 433	-614
-3 433	-614	Sum virkelig verdi	-3 433	-614

2023	2022	Ikke bokført gevinst/tap	2023	2022
-3 433	-614	Rentesikringsinstrumenter	-3 433	-614
-3 433	-614	Sum ikke bokført gevinst/tap	-3 433	-614

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2023	2022	Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
0	0	Forskuddsbetalte inntekter	0	0
8 595	2 969	Påløpte honorarer og kostnader	10 195	10 404
1 457	900	Skyldige offentlige avgifter	2 001	162
1 874	1 675	Skyldig lønn og - feriepenger	2 989	2 816
0	0	Skyldig utbytte til minoritet	0	0
827	957	Øvrig kortsiktig gjeld	1 530	1 645
12 752	6 501	Sum annen kortsiktig gjeld	16 714	15 026



Til generalforsamlingen i Clemens Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Clemens Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av eiendeler og egenkapital og gjeld per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av eiendeler og egenkapital og gjeld per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2023 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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-04-19 08:02

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.