



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Litsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1,2	0	0
Salgsgevinster	1	28 642 000	-730 000
Andre driftsinntekter	1,2,3,4	13 925 000	7 961 000
Sum inntekter		42 567 000	7 231 000
Kostnader			
Varekostnader	5	6 624 000	2 910 000
Lønn- og personalkostnad	6	15 225 000	12 213 000
Av- og nedskrivninger	8	1 314 000	417 000
Andre driftskostnader	7	7 197 000	7 533 000
Sum kostnader		30 360 000	23 073 000
Driftsresultat		12 207 000	-15 842 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	0	0
Finansinntekter	1,4	5 994 000	18 503 000
Sum finansinntekter		5 994 000	18 503 000
Finanskostnader	1,4	5 753 000	5 861 000
Sum finanskostnader		5 753 000	5 861 000
Netto finans		241 000	12 642 000
Ordinært resultat før skattekostnad		12 448 000	-3 200 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 448 000	-3 200 000
Årsresultat		12 448 000	-3 200 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 448 000	-3 200 000
Sum overføringer og disponeringer		12 448 000	-3 200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	8	8 043 000	4 752 000
Utsatt skattefordel	11	0	0
Sum immaterielle eiendeler		8 043 000	4 752 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Driftsløsøre, maskiner, transportmidler mv	8	109 000	173 000
Sum varige driftsmidler		109 000	173 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	314 375 000	313 906 000
Investering i annet foretak i samme konsern	9	136 527 000	136 427 000
Andre fordringer	4,12,1 3	140 918 000	86 733 000
Sum finansielle anleggsmidler		591 820 000	537 066 000
Sum anleggsmidler		599 972 000	541 991 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	16 906 000	13 419 000
Sum varer		16 906 000	13 419 000
Fordringer			
Kundefordringer	4,12,1 3	4 243 000	4 165 000
Andre fordringer	12,13	70 842 000	76 499 000
Sum fordringer		75 085 000	80 664 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 359 000	718 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 359 000	718 000
Sum omløpsmidler		93 350 000	94 801 000
SUM EIENDELER		693 322 000	636 792 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	105 384 000	105 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	105 384 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	216 097 000	203 648 000
Sum opptjent egenkapital		216 097 000	203 648 000
Sum egenkapital		321 481 000	309 032 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	13,16	244 804 000	228 626 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	14 688 000	9 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		259 492 000	238 314 000
Sum langsiktig gjeld		259 492 000	238 314 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	3 045 000	4 410 000
Kortsiktig konserngjeld	13	103 134 000	80 818 000
Annen kortsiktig gjeld	4,18	6 170 000	4 218 000
Sum kortsiktig gjeld		112 349 000	89 446 000
Sum gjeld		371 841 000	327 760 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		693 322 000	636 792 000



Balanse

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



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1,2	44 534 000	46 195 000
Salgsgevinster	1	14 321 000	-316 000
Andre driftsinntekter	1,2,3,4	53 098 000	42 652 000
Sum inntekter		111 953 000	88 531 000
Kostnader			
Varekostnader	5	42 057 000	36 066 000
Lønn- og personalkostnad	6	22 072 000	17 906 000
Av- og nedskrivninger	8	12 613 000	15 302 000
Andre driftskostnader	7	18 321 000	15 291 000
Sum kostnader		95 063 000	84 565 000
Driftsresultat		16 890 000	3 966 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	9	1 413 000	2 250 000
Finansinntekter	1,4	2 481 000	1 450 000
Sum finansinntekter		3 894 000	3 700 000
Finanskostnader	1,4	18 286 000	18 506 000
Sum finanskostnader		18 286 000	18 506 000
Netto finans		-14 392 000	-14 806 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 498 000	-10 840 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 048 000	961 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 546 000	-11 801 000
Årsresultat		3 546 000	-11 801 000
Minoritetsinteresser		-1 589 000	-1 095 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 135 000	-10 706 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 134 000	-10 704 000
Sum overføringer og disponeringer		5 134 000	-10 704 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	8 043 000	4 752 000
Utsatt skattefordel	11	3 510 000	2 462 000
Sum immaterielle eiendeler		11 553 000	7 214 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger mv	8	403 838 000	398 099 000
Anlegg under utførelse	8	18 026 000	17 565 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	4 267 000	3 239 000
Sum varige driftsmidler		426 131 000	418 903 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	135 513 000	136 001 000
Andre fordringer og øvrige finansielle anleggsmidler	4,12,1 3	115 321 000	68 425 000
Sum finansielle anleggsmidler		250 834 000	204 426 000
Sum anleggsmidler		688 518 000	630 543 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	86 993 000	92 672 000
Varelager	5	374 000	366 000
Sum varer		87 367 000	93 038 000
Fordringer			
Kundefordringer	4,12,1 3	3 236 000	2 973 000
Andre fordringer	12,13	9 336 000	18 494 000
Sum fordringer		12 572 000	21 467 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	5 118 000	3 146 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 118 000	3 146 000
Sum omløpsmidler		105 057 000	117 651 000
SUM EIENDELER		793 575 000	748 194 000
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	-87 904 000	-93 038 000
Minoritetsinteresser	15	4 810 000	6 399 000
Sum opptjent egenkapital		-83 094 000	-86 639 000
Sum egenkapital		22 290 000	18 745 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	1	26 190 000	7 492 000
Sum avsetninger for forpliktelser		26 190 000	7 492 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	447 367 000	440 520 000
Langsiktig konserngjeld	13,16	255 098 000	240 278 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	11 218 000	11 218 000
Sum annen langsiktig gjeld		713 683 000	692 016 000
Sum langsiktig gjeld		739 873 000	699 508 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	10 024 000	9 209 000
Leverandørgjeld	13	6 351 000	8 956 000
Annen kortsiktig gjeld	4,18	15 037 000	11 776 000
Sum kortsiktig gjeld		31 412 000	29 941 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		771 285 000	729 449 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 575 000	748 194 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 851906

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Litsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.08.2022

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



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1,2	0	0
Salgsgevinster	1	28 642 000	-730 000
Andre driftsinntekter	1,2,3,4	13 925 000	7 961 000
Sum inntekter		42 567 000	7 231 000
Kostnader			
Varekostnader	5	6 624 000	2 910 000
Lønn- og personalkostnad	6	15 225 000	12 213 000
Av- og nedskrivninger	8	1 314 000	417 000
Andre driftskostnader	7	7 197 000	7 533 000
Sum kostnader		30 360 000	23 073 000
Driftsresultat		12 207 000	-15 842 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
	9	0	0
Finansinntekter	1,4	5 994 000	18 503 000
Sum finansinntekter		5 994 000	18 503 000
Finanskostnader	1,4	5 753 000	5 861 000
Sum finanskostnader		5 753 000	5 861 000
Netto finans		241 000	12 642 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
		12 448 000	-3 200 000
Skattekostnad på ordinært resultat			
	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 448 000	-3 200 000
Årsresultat		12 448 000	-3 200 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		12 448 000	-3 200 000
Sum overføringer og disponeringer		12 448 000	-3 200 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	8	8 043 000	4 752 000
Utsatt skattefordel	11	0	0
Sum immaterielle eiendeler		8 043 000	4 752 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Driftsløsøre, maskiner, transportmidler mv	8	109 000	173 000
Sum varige driftsmidler		109 000	173 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	314 375 000	313 906 000
Investering i annet foretak i samme konsern	9	136 527 000	136 427 000
Andre fordringer	4, 12, 13	140 918 000	86 733 000
Sum finansielle anleggsmidler		591 820 000	537 066 000
Sum anleggsmidler		599 972 000	541 991 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	16 906 000	13 419 000
Sum varer		16 906 000	13 419 000
Fordringer			
Kundefordringer	4, 12, 13	4 243 000	4 165 000
Andre fordringer	12, 13	70 842 000	76 499 000
Sum fordringer		75 085 000	80 664 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 359 000	718 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 359 000	718 000
Sum omløpsmidler		93 350 000	94 801 000
SUM EIENDELER		693 322 000	636 792 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	216 097 000	203 648 000
Sum opptjent egenkapital		216 097 000	203 648 000

Sum egenkapital		321 481 000	309 032 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	13,16	244 804 000	228 626 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	14 688 000	9 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		259 492 000	238 314 000

Sum langsiktig gjeld		259 492 000	238 314 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	13	3 045 000	4 410 000
Kortsiktig konserngjeld	13	103 134 000	80 818 000
Annen kortsiktig gjeld	4,18	6 170 000	4 218 000
Sum kortsiktig gjeld		112 349 000	89 446 000

Sum gjeld		371 841 000	327 760 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		693 322 000	636 792 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1,2	44 534 000	46 195 000
Salgsgevinster	1	14 321 000	-316 000
Andre driftsinntekter	1,2,3,4	53 098 000	42 652 000
Sum inntekter		111 953 000	88 531 000
Kostnader			
Varekostnader	5	42 057 000	36 066 000
Lønn- og personalkostnad	6	22 072 000	17 906 000
Av- og nedskrivninger	8	12 613 000	15 302 000
Andre driftskostnader	7	18 321 000	15 291 000
Sum kostnader		95 063 000	84 565 000
Driftsresultat		16 890 000	3 966 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet			
	9	1 413 000	2 250 000
Finansinntekter	1,4	2 481 000	1 450 000
Sum finansinntekter		3 894 000	3 700 000
Finanskostnader	1,4	18 286 000	18 506 000
Sum finanskostnader		18 286 000	18 506 000
Netto finans		-14 392 000	-14 806 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
		2 498 000	-10 840 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 048 000	961 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 546 000	-11 801 000
Årsresultat		3 546 000	-11 801 000
Minoritetsinteresser		-1 589 000	-1 095 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 135 000	-10 706 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		5 134 000	-10 704 000
Sum overføringer og disponeringer		5 134 000	-10 704 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter	8	8 043 000	4 752 000
Utsatt skattefordel	11	3 510 000	2 462 000
Sum immaterielle eiendeler		11 553 000	7 214 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger mv	8	403 838 000	398 099 000
Anlegg under utførelse	8	18 026 000	17 565 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	4 267 000	3 239 000
Sum varige driftsmidler		426 131 000	418 903 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	135 513 000	136 001 000
Andre fordringer og øvrige finansielle anleggsmidler	4,12,13	115 321 000	68 425 000
Sum finansielle anleggsmidler		250 834 000	204 426 000
Sum anleggsmidler		688 518 000	630 543 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	86 993 000	92 672 000
Varelager	5	374 000	366 000
Sum varer		87 367 000	93 038 000
Fordringer			
Kundefordringer	4,12,13	3 236 000	2 973 000
Andre fordringer	12,13	9 336 000	18 494 000
Sum fordringer		12 572 000	21 467 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	5 118 000	3 146 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 118 000	3 146 000
Sum omløpsmidler		105 057 000	117 651 000



SUM EIENDELER		793 575 000	748 194 000
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	-87 904 000	-93 038 000
Minoritetsinteresser	15	4 810 000	6 399 000
Sum opptjent egenkapital		-83 094 000	-86 639 000
Sum egenkapital		22 290 000	18 745 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse	1	26 190 000	7 492 000
Sum avsetninger for forpliktelse		26 190 000	7 492 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	447 367 000	440 520 000
Langsiktig konserngjeld	13,16	255 098 000	240 278 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	11 218 000	11 218 000
Sum annen langsiktig gjeld		713 683 000	692 016 000
Sum langsiktig gjeld		739 873 000	699 508 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	10 024 000	9 209 000
Leverandørgjeld	13	6 351 000	8 956 000
Annen kortsiktig gjeld	4,18	15 037 000	11 776 000
Sum kortsiktig gjeld		31 412 000	29 941 000
Sum gjeld		771 285 000	729 449 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 575 000	748 194 000



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg CE årsrapport 2021

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
11.00

Mer om årsverk og lønn
Se vedlegg CE årsrapport 2021

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se vedlegg CE årsrapport 2021



Organisasjonsnr: 995 141 450
CLEMENS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg CE årsrapport 2021

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
25.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se vedlegg CE årsrapport 2021



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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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, 6. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-04-06 16:41

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.



	BankID Signing Bernt Nordby Skøien 2022-04-25
	BankID Signing Arne Giske 2022-04-25
	BankID Signing Ulf Myrbe 2022-04-26
	BankID Signing Knut Halvor Hansen 2022-04-27
	BankID Signing Ole-Wilhelm Meyer 2022-04-27

CLEMENS EIENDOM KONSERN

Årsrapport 2021



Årsberetning Clemens Eiendom konsern 2021



(Utsikt fra rom 8. etg., Hotell Kaarbø, Harstad)



Hovedtrekk

Aktiviteten i Clemens Eiendom konsernet («Clemens Eiendom») har vært i kraftig vekst i 2021.

Omsetningen i 2021 ble NOK 112,0 mill (+ 26,5 % sammenlignet med forrige år). Driftsresultatet ble NOK 16,9 mill (4,0) og årsresultat etter minoritetsinteresser ble NOK 5,1 mill, mot -10,7 mill i 2020. Det lave rentenivået kombinert med økning i markedsleiene medførte igjen en betydelig verdiutvikling på konsernets kontoreiendommer i Oslo. Total ikke regnskapsført verdiøkning på disse eiendommene var på NOK 71,8 mill før skatt i 2021 (+ 6,7 %).

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 pågår byggingen av et hotell der Nordic Choice Hotels er leietaker og skal drifte hotellet. Åpning er berammet til månedsskiftet august/september 2022. Dette prosjektet eies 67 % av Kaarbø Utvikling AS som er 50/50 eid av Clemens Eiendom og Harstad Skipsindustri AS. Klotind Invest AS eier 33 %. Det har imidlertid vært utfordringer knyttet til etablering av sikring mot påkjørsel av skip, men i mars 2022 ble det inngått en totalentreprise for oppføring og byggearbeidet startet i april 2022.

Det har også vært fremdrift i reguleringsprosjektet for Nye Kirkens Hus (75 %) i Gamlebyen i Oslo. Reguleringsforslaget ble i mars 2022 oversendt fra Plan- og bygningssetaten til Rådhuset for politisk behandling. Reguleringsplanen forventes godkjent i 3. kvartal 2022. Forprosjektet er startet opp og det pågår entreprenørforhandlinger i en samspillsentreprise. Det arbeides med mål om innsendelse av rammesøknad høsten 2022 og dermed vil forhåpentligvis bygging kunne starte primo 2023.

Aktiviteten har også vært høy knyttet til videre utvikling 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, og responsen i utleiemarkedet har vært god.

Selv om hoveddelen av Clemens Eiendom hadde et godt år, så ble deler av virksomheten også i 2021 hardt rammet av korona pandemien. Dette gjelder spesielt hotellet Granavolden Gjæstgiveri. Imidlertid opplevde hotellbransjen og Granavolden Gjæstgiveri betydelig vekst i etterspørsel og omsetning etter gjenåpningen i mai, og hotellet leverte positive resultater hver måned etter gjenåpningen, frem til Norge stengte ned i igjen i begynnelsen av desember.

Det har også vært stor usikkerhet til leveranse og kostnader for råvarer og dermed byggekostnader generelt. Dette har påvirket resultatet i konsernets byggeprosjekter negativt i 2021.

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 kjøp 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 besøkssenteret 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. Beslutning om overføring er ikke enda tatt og det er heller 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 2021 har sykefraværet i morselskapet vært 2,6 % (3,3 %). Selskapet praktiserer likebehandling mellom kjønn, og selskapet jobber aktivt målet om en god kjønnsbalanse på alle nivå. Pr 31.12.2021 består organisasjonen i morselskapet av 4 kvinner og 8 menn. Det er 3 menn og 1 kvinne i selskapets ledergruppe. Selskapets styre består av 4 menn.

I prosjektene er det høy oppmerksomhet på HMS/SHA. I Clemens Eiendoms selskaper har det intruffet én alvorlig hendelse med personskade i et av prosjektene. Arbeidstilsynet har rutinemessig vurdert forholdet, og konkludert med at dette har vært underentreprenørens ansvar. Den skadede er fullt rehabilitert og tilbake i arbeid.

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 2021 ble NOK 112 mill (88,5), en økning på 26,4 %. Økningen skyldes i hovedsak at konsernet i 2021 oppnådde salgsgvinster ved tomtesalg på NOK 14,3 mill (-0,3). Videre har Clemens Eiendom hatt vesentlig økning i andre salgsinntekter, der fortsatt økt salg av eiendomsrelaterte tjenester til morselskapet OVF er den viktigste driveren.

Driftskostnader

Driftskostnadene var totalt NOK 82,2 mill (69,3), + 19,0 %. Prosjektkostnadene knyttet til utvikling og bygging utgjorde NOK 32,3 mill (30,0). I tillegg hadde konsernet varekostnader relatert til salg av tjenester på totalt NOK 5,2 mill (2,5). Personalkostnader utgjorde NOK 22,1 mill (17,9). Økningen skyldes i hovedsak nyansettelser som følge av vesentlig økt aktivitetsnivå i Clemens Eiendom. Andre driftskostnader økte av samme årsak med totalt NOK 3 mill.

Av-/nedskrivninger

Samlede av- og nedskrivninger i 2021 var NOK 12,6 mill (15,3). Årsaken til reduksjonen fra 2020 er en reversering av tidligere års nedskrivning av eiendom. Dette er en engangspost og fra 2022 forventes avskrivninger å være tilbake på normalt nivå.

Driftsresultat

Driftsresultatet i 2021 ble NOK 16,9 mill (4,0).



Finansielle poster

Netto finansresultat var på NOK -14,4 mill (-14,8). NIBOR-renten var fortsatt på et lavt nivå i 2021, noe som medførte rentekostnader på nivå med fjoråret. Totalt hadde Clemens Eiendom rentekostnader på NOK 18,3 mill i 2021, mot NOK 18,5 mill året før.

Resultat før skatt

Resultat før skatt var et overskudd på NOK 2,5 mill (-10,8). Årets skattekostnad ble NOK -1,0 mill (+1). Årsaken til årets negative skattekostnad er at tomtesalg medførte benyttelse av ikke-balanseført utsatt skattefordel, noe som gir positiv effekt på skattekostnaden.

Kontantstrøm

For 2021 var kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter NOK 47,6 mill (-4,5). Dette inkluderer kontantstrøm fra konsernets tomtesalg. Konsernet er i en vekstfase, og kontantstrømmen til investeringsaktiviteter var NOK -70,1 mill (-143,8). De største investeringene var selgerkreditt ved salg av tomt fra Selskapet til prosjektselskapet i Eidanger. I tillegg ble det investert totalt NOK 23,1 mill i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK 24,5 mill (120), 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 31.12.2021 NOK 22,3 mill (18,7).

Finansiering og gjeld

Rentebærende gjeld var på totalt NOK 713,7 mill pr 31.12.2021 (692,0) hvorav NOK 255,1 mill (240,3) gjeld til OVF. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 10,0 mill pr 31.12.2021 (9,2).

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld var 2,6 % i 2021. Pr 31.12.2021 var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 608,4 mill (631,3).

Hendelser etter balansedagen

I mars 2022 falt dom fra Lagmannsretten i rettsaken mot Harstad kommune rundt tildelingen av en OPS-kontrakt med kommunen for ny kino og nytt bibliotek. Kommunen tapte, og prosjektet er dermed skrinlagt. Dette åpner nye muligheter for utviklingen av dette havneområdet i Harstad som er 50 % eid av konsernet via Kaarbø Utvikling AS. Ifølge Kaarbø-konsernets juridiske rådgiver vil hoveddelen av kostnadene som er lagt ned i utvikling av kino- og bibliotekkonseptet kunne kreves i erstatning fra Harstad kommune. Ledelsens vurdering er på bakgrunn av dette at det ikke foreligger nedskrivningsbehov av vesentlig størrelse, og det er følgelig ikke tatt nedskrivning av aktiverte prosjektkostnader i 2021.

Det har ellers ikke inntrådt vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for det avlagte regnskapet per 31.12.2021, herunder verdien av Clemens Eiendoms eiendeler og gjeld.



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 2021 ble NOK 42,6 mill, opp fra NOK 7,2 mill i fjoråret. Økningen skyldes salgsgevinster fra salg av utviklingseiendom i 2021.

Driftskostnadene var totalt NOK 29,1 mill (22,7), + 28 % 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 2021 ble positivt med NOK 12,2 mill (-15,8).

Finansielle poster

Netto finansresultat var på NOK 0,2 (12,6). Dette inkluderer utbytte fra datterselskap og felleskontrollert virksomhet på totalt NOK 2 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 overskudd på NOK 12,4 mill (- 3,2), 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 kostnadsoverskridelser. 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 utsettelse og kostnadsøkninger.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

Kredittrisiko

Clemens Eiendoms kredittrisiko er i all hovedsak relatert til utestående oppgjør fra private boligkjøpere. Boligkjøperne er forpliktet til å kunne dokumentere tilfredsstillende finansieringssevne 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 +/- 1 %-poeng i pengemarkedsrenten vil endre årlige rentekostnader med +/- NOK 4,9 mill.

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 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 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. Av tiltak som er etablert, er Smarte Nabolag i ferd med å implementeres i flere prosjekter.

Fremtidsutsikter

Clemens Eiendom har en av landets største tomtebanker tilgjengelig hos eier, Opplysningsvesenets fond. Flertallet av eiendommene er spredd over hele landet hvor markedet er mer avdempet enn i de større byene. Som følge av leveranseproblemer etter korona pandemien, samt økt usikkerhet som følge av den geopolitiske situasjonen, er markedet og inntjeningspotensialet i fremtidige boligprosjekter usikker. Det er grunn til å vente noe dempet etterspørsel etter nye boliger i 2022.

Konsernet er i en fase hvor dette delvis kan håndteres ved en løpende vurdering av utbyggingsstrategien, hvor salg av tomter og samarbeid med ferdighusleverandører vurderes.

Oslo, 6. april 2022

(signert elektronisk)

Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

(signert elektronisk)

Arne Giske

(signert elektronisk)

Knut Halvor Hansen

(signert elektronisk)

Ulf Myrbø

(signert elektronisk)

Bernt N. Skøien
daglig leder



Resultatregnskap

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2021	2020		Note	2021	2020
0	0	Leieinntekter	1,2	44 534	46 195
28 642	-730	Salgsgevinster	1	14 321	-316
13 925	7 961	Andre driftsinntekter	1,2,3,4	53 098	42 652
42 566	7 231	Sum driftsinntekter		111 953	88 531
6 624	2 910	Varekostnader	5	42 057	36 066
15 225	12 213	Lønns- og personalkostnad	6	22 072	17 906
7 197	7 533	Andre driftskostnader	7	18 321	15 291
29 045	22 656	Sum driftskostnad		82 450	69 263
1 314	417	Av- og nedskrivninger	8	12 613	15 302
12 207	-15 842	Driftsresultat		16 890	3 967
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	9	1 413	2 250
5 994	18 503	Finansinntekter	1,4	2 481	1 450
-5 753	-5 861	Finanskostnader	1,4	-18 286	-18 506
241	12 642	Netto finansresultat		-14 393	-14 805
12 448	-3 200	Ordinært resultat før skattekostnad		2 497	-10 838
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 048	961
12 448	-3 200	Årsresultat		3 545	-11 799
0	0	Minoritetsinteresse		-1 589	-1 095
12 448	-3 200	Årsresultat etter minoritet		5 134	-10 704



Eiendeler

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS		Clemens Eiendom konsern			
2021	2020	Eiendeler	Note	2021	2020
8 043	4 752	Konsepter, lisenser og rettigheter	8	8 043	4 752
0	0	Utsatt skattefordel	11	3 510	2 462
8 043	4 752	Sum immaterielle eiendeler		11 553	7 214
0	0	Tomter, bygninger m.v	8	403 838	398 099
0	0	Anlegg under utførelse	8	18 026	17 565
109	173	Driftsløsøre, maskiner, transportmidler m.v	8	4 267	3 239
109	173	Sum varige driftsmidler		426 130	418 903
314 375	313 906	Investeringer i datterselskap	9	0	0
136 527	136 427	Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	9	135 513	136 001
140 918	86 733	Andre fordringer og øvrige finansielle anleggsmidler	4,12,13	115 322	68 425
591 820	537 066	Sum finansielle anleggsmidler		250 835	204 426
599 972	541 991	Sum anleggsmidler		688 518	630 543
16 906	13 419	Utviklingseiendom	5	86 993	92 672
0	0	Varelager	5	374	366
16 906	13 419	Sum varer		87 367	93 038
4 243	4 165	Kundefordringer	4,12,13	3 236	2 973
70 842	76 499	Andre fordringer	12,13	9 336	18 494
75 085	80 664	Sum fordringer		12 573	21 467
1 359	718	Bankinnskudd	14	5 118	3 146
93 350	94 801	Sum omløpsmidler		105 057	117 651
693 322	636 792	SUM EIENDELER		793 575	748 194



Egenkapital og gjeld

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS		Clemens Eiendom konsern			
2021	2020	Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
105 384	105 384	Aksjekapital og overkurs	15	105 384	105 384
105 384	105 384	Sum innskutt egenkapital		105 384	105 384
216 097	203 648	Annen egenkapital	15	-87 904	-93 038
216 097	203 648	Sum opptjent egenkapital		-87 904	-93 038
0	0	Ikke kontrollerende eierinteresser	15	4 810	6 399
0	0	Sum ikke kontrollerende eierinteresser		4 810	6 399
321 481	309 032	Sum egenkapital		22 290	18 745
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	1	26 190	7 492
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		26 190	7 492
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	447 367	440 520
244 804	228 626	Gjeld konsernselskap	13,16	255 098	240 278
14 688	9 688	Øvrig langsiktig gjeld	4	11 218	11 218
259 492	238 314	Sum annen langsiktig gjeld		713 683	692 016
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	10 024	9 209
3 045	4 410	Leverandørgjeld	13	6 351	8 956
103 134	80 818	Gjeld konsernselskap	13	0	0
6 170	4 218	Annen kortsiktig gjeld	4,18	15 037	11 776
112 349	89 446	Sum kortsiktig gjeld		31 412	29 941
371 842	327 760	Sum gjeld		771 285	729 449
693 322	636 792	Sum egenkapital og gjeld		793 575	748 194

Oslo, 6. april 2022

(sign. elektronisk)
Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

(sign. elektronisk)
Arne Giske

(sign. elektronisk)
Knut Halvor Hansen

(sign. elektronisk)
Ulf Myrbø

(sign. elektronisk)
Bernt N. Skøien
daglig leder



Kontantstrøm

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020		2021	2020
12 448	-3 200	Årsresultat	3 545	-11 799
0	0	Resultatandel felleskontrollert virksomhet	-1 413	-2 250
0	0	Gevinst ved salg anleggsmidler, inkl. aksjer og andeler	0	47
1 314	417	Avskrivninger	16 153	15 302
0	0	Nedskrivninger og reversering av nedskrivninger anleggsmidler	-3 540	0
0	0	Nedskrivning utviklingseiendom	0	561
-3 487	-2 345	Netto investering i utviklingseiendom	5 671	-8 553
-78	-1 273	Endring i kundefordringer	-263	-1 906
-1 365	2 968	Endring i leverandørgjeld	-2 605	3 270
-7 996	-19 238	Endring andre tidsavgrensingsposter	30 071	786
837	-22 671	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	47 619	-4 543
-569	-39 629	Investering i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-100	-108 763
0	0	Nedskrivning investering i datterselskap	0	0
-54 185	-35 945	Lån til felleskontrollert virksomhet og øvrige finansielle eiendeler	-46 897	-19 826
-4 543	-1 852	Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-23 133	-15 204
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
-59 297	-77 426	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-70 130	-143 794
16 178	51 474	Opptak langsiktig gjeld konsern	14 820	40 169
5 000	0	Opptak ekstern langsiktig gjeld	33 000	781
0	0	Nedbetaling ekstern langsiktig gjeld	-26 153	-12 351
0	100 000	Kapitalinnskudd fra eier	0	100 000
0	0	Netto endring i kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner	815	-8 597
25 623	-64 096	Netto endring i finansielle fordringer	0	0
0	0	Innbetalinger av egenkapital fra minoritet	0	0
12 300	12 300	Innbetaling av utbytte og konsernbidrag	2 000	0
0	0	Utbetalinger av utbytte til eier og minoritet	0	0
59 101	99 678	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	24 482	120 002
641	-419	Netto endring bankinnskudd	1 971	-28 335
718	1 137	Bankinnskudd ved periodens begynnelse	3 146	31 481
1 359	718	Bankinnskudd ved periodens slutt	5 118	3 146



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 internegevinster. 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 ferdigstilleelsesgrad 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 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 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 realiserte 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	
2021	2020	Driftsinntekter	2021	2020
28 642	-730	Salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	14 321	-316
0	0	Husleie og andre leieinntekter	44 534	46 195
0	0	Hotellinntekter	15 769	11 392
13 925	7 961	Andre driftsinntekter	37 329	31 260
42 566	7 231	Sum driftsinntekter	111 953	88 531
2021	2020	Spesifikasjon salgsgevinster utviklingseiendom:	2021	2020
51 545	17 300	Inntekt ved salg av tomt*	25 772	17 800
-22 903	-18 030	Tomtekostnad, inkludert utviklingskostnader	-11 451	-18 116
28 642	-730	Sum salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	14 321	-316
2021	2020	Inntekter fordelt på virksomhetsområder	2021	2020
0	0	Næringsutleie og hotell	60 303	57 587
42 566	7 231	Eiendomsutvikling	51 650	30 944
42 566	7 231	Sum driftsinntekter	111 953	88 531
2021	2020	Resultat før skatt fordelt på virksomhetsområder	2021	2020
0	0	Næringsutleie og hotell	10 951	10 583
12 448	-3 200	Eiendomsutvikling	-8 453	-21 421
12 448	-3 200	Sum resultat før skatt	2 497	-10 838

*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 45 642 TNOK. Leieinntekter fra eiendommene i 2021 var 4 738 TNOK og tilhørende driftskostnader relatert til eiendommene var 369,9 TNOK.

Note 3 Anleggskontrakter

Konsernets boligprosjekter under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode.

Konsernet hadde pr 31.12 ingen boligprosjekter under oppføring, ettersom alle enheter pr 31.12. var ferdigstilt.

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 4 Transaksjoner med nærstående parter

Clemens Eiendom AS er eid 100 prosent av Opplysningsvesenets Fond. Selskaper innad i OVF-konsernet og felleskontrollerte virksomheter, samt medlemmer i morselskapets, datterselskapenes og OVF-konsernet felleskontrollerte virksomheter eiere, styrer og ledergrupper er nærstående parter.

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 13. For konsernet opplyses det ikke om transaksjoner som er eliminert i konsernregnskapet.

Konsernets transaksjoner med nærstående parter, utover det som er opplyst i øvrige noter angitt ovenfor:

	Clemens Eiendom AS	Clemens Eiendom konsern
<i>Resultatposter:</i>		
Salgsgevinster utviklingseiendom ved salg til felleskontrollert virksomhet	28 642	14 321
Driftsinntekter fra felleskontrollert virksomhet	2 408	2 408
Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	2 445	2 445
Rentekostnader til felleskontrollert virksomhet	194	194
<i>Eiendeler:</i>		
Langsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	111 835	111 835
Kortsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	799	799
<i>Gjeld:</i>		
Langsiktig lån fra felleskontrollert virksomhet	9 688	9 688
Kortsiktig gjeld til felleskontrollert virksomhet	763	763

Note 5 Utviklingseiendom for salg, varelager og varekostnader

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020		2021	2020
0	0	Utviklingseiendom for salg og varelager		
		Varelager hotell	374	366
16 906	13 419	Utviklingseiendom for salg	86 993	92 672
16 906	13 419	Sum bokført verdi per 31.12.	87 367	93 038
2021	2020	Varekostnader	2021	2020
0	0	Varekostnad hotell	3 090	2 409
0	0	Varekostnad anleggskontrakter/solgte boliger	32 268	30 083
845	565	Tidligfase utviklingskostnader	845	565
0	0	Nedskrivning utviklingseiendom/varelager	0	561
4 759	2 345	Varekostnad tjenestesalg	4 759	2 062
1 020	0	Øvrige varekostnader	1 094	385
6 624	2 910	Sum varekostnader	42 057	36 066



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

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020
12 759	10 101	Lønninger	19 696	16 923
2 004	1 369	Arbeidsgiveravgift	3 013	1 840
1 301	1 071	Pensjonskostnader	1 465	1 184
382	517	Andre ytelser	579	803
-1 220	-845	Aktiverte lønnskostnader	-2 681	-2 844
15 225	12 213	Sum lønnskostnader	22 072	17 906
11	8	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	25	21

Clemens Eiendom AS og Granavolden Gjæstgiveri 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 2021 TNOK 2 185, fordelt på TNOK 1 913 i lønnskostnader, TNOK 158 i pensjonskostnader og TNOK 114 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	
2021	2020	Andre driftskostnader	2021	2020
0	0	Vedlikehold av bygninger	1 208	573
1 582	1 660	Honorar Forvaltningsorg. for Oppl.vesenets fond	1 582	1 660
1 943	1 859	Honorar fremmedtjenester (revisj., regnsk., jur mv)	5 619	3 590
428	480	Drift av eiendommer	7 386	5 582
411	524	IKT	611	729
1 018	711	Salgs-, reklame og -representasjonskostnader	1 774	1 063
1 814	2 299	Annen driftskostnad	142	2 093
7 197	7 533	Sum andre driftskostnader	18 321	15 291

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall inkl. kostnadsført mva.)

	Eiendom AS	Eiendom konsern
Lovpålagt revisjon	153	498
Andre attestasjonstjenester	19	19
Bistand	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	172	517



Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Konsepter, lisenser og rettigheter	Forretnings- eiendommer inkl. tomt	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
<u>Clemens Eiendom AS</u>					
Anskaffelseskost 01.01.	5 001	0	0	1 476	6 477
Tilgang	4 470	0	0	72	4 543
Avgang	0	0	0	0	0
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	9 472	0	0	1 548	11 020
Akkumulerte avskrivninger	-1 429	0	0	-1 431	-2 859
Akkumulerte nedskrivninger	0	0	0	-9	-9
Sum balanseført verdi 31.12.	8 043	0	0	109	8 151
	0				0
Årets avskrivninger	1 179	0	0	136	1 314
Årets nedskrivninger (+) /reverseringer (-)	0	0	0	0	0
Avskrivningstype	Lineær			Lineær	
Avskrivningssats	20 %			10-33%	
Antatt levetid	5 år			3-10 år	

	Konsepter, lisenser og rettigheter	Forretnings- eiendommer inkl. tomt	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
<u>Clemens Eiendom konsern</u>					
Anskaffelseskost 01.01.	5 001	571 464	17 566	12 038	606 069
Tilgang	4 470	12 488	4 678	1 497	23 133
Avgang	0	0	0	0	0
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	4 218	-4 218	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	9 472	588 169	18 026	13 535	629 203
Akkumulerte avskrivninger	-1 429	-168 601	0	-9 259	-179 289
Akkumulerte nedskrivninger	0	-15 730	0	-9	-15 739
Sum balanseført verdi 31.12.	8 043	403 838	18 026	4 267	434 174
	0				0
Årets avskrivninger	1 179	14 505	0	469	16 153
Årets nedskrivninger (+) /reverseringer (-)	0	-3 540	0	0	-3 540
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	Utbytte og tilgang/avgang	Årets resultatandel*	Bokført verdi
Prestegårdsskogen Utvikling AS	Rakkestad (50 %)	7 092	-2 000	1 249	6 341
Alta Sentrumsutvikling AS	Alta (34 %)	-2 626		-118	-2 744
Eidanger Boligutvikling AS	Porsgrunn (50 %)	811		-77	734
Løvbergsmoen Utvikling AS	Gjøvik (33 %)	2 507		2 009	4 516
Breivika Utvikling Bodø AS	Bodø (33 %)	67 819		-1 015	66 804
Kaarbø Utvikling AS	Harstad (50 %)	52 150		-537	51 613
Osstølen Utbygging AS	Os (50 %)	8 248		-51	8 197
OtiumPluss Alstahaug Bolig AS	Oslo (50 %)	-	100	-47	53
Sum		136 001	-1 900	1 413	135 513

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

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet

Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	1 413
Konsernjusteringer	0
Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet	1 413

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	
2021	2020		2021	2020
2 000	16 390	Finansinntekter	0	0
0	0	Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap og FKV	0	0
2 445	1 308	Gevinst ved salg av aksjer	0	0
1 524	737	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	2 445	1 308
24	68	Renteinntekter fra andre konsernselskaper	0	0
		Andre finansinntekter	35	142
5 994	18 503	Sum finansinntekter	2 481	1 450
2021	2020	Finanskostnader	2021	2020
-196	-213	Gjeldsrenter	-13 064	-13 386
-5 557	-5 646	Rentekostnad til andre konsernselskaper	-5 196	-5 107
0	0	Nedskrivning investering i datterselskaper	0	0
0	-1	Andre finanskostnader	-26	-13
-5 753	-5 861	Sum finanskostnader	-18 286	-18 506



Note 11 Skatt

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020		2021	2020
		Årets skattekostnad:		
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 048	961
0	0	Skattekostnad	-1 048	961
		Skattepliktig inntekt:		
12 448	-3 200	Resultat før skattekostnad	2 498	-10 838
-1 862	-13 192	Permanente forskjeller	-1 268	-14 465
-8	-3 934	Endring i midlertidige forskjeller	9 629	-3 350
0	0	Avskåret rentefradrag	0	0
-10 578	0	Anvendelse av framførbart underskudd	-21 149	-13 143
0	-5 524	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	-25 850	Grunnlag for betalbar skatt	-10 289	-41 796
		Betalbar skatt i balansen:		
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	0	0
0	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:

2021	2020	Midlertidige forskjeller	2021	2020
-47	-55	Varige driftsmidler	78 633	76 630
0	0	Fordringer	675	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	516	645
0	0	Tilvirkningskontrakter	0	0
-6 286	-6 286	Varelager/Utviklingseiendom	7 190	4 666
0	0	Andre poster	-13 263	1 058
-6 332	-6 341	Netto midlertidige forskjeller	73 751	82 998
-54 497	-65 075	Underskudd til framføring	-232 843	-236 000
60 829	71 416	Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	144 642	143 313
0	0	Avskåret rentefradrag	-1 502	-1 502
0	0	Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-15 952	-11 191
0	0	Utsatt skatt (+) /skattefordel (-) i balansen	-3 510	-2 462

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	
2021	2020		2021	2020
4 243	4 165	Kundefordringer		
0	0	Kundefordringer til pålydende (se også note 13)	3 236	2 973
4 243	4 165	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
		Sum kundefordringer	3 236	2 973
0	0	Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
0	1 795	Opptjente renteinntekter	0	0
70 842	74 704	Kortsiktig fordring på Opplysningsvesenets fond	0	1 795
70 842	76 499	Andre kortsiktige fordringer (se også note 13)	9 336	16 699
		Sum andre fordringer	9 336	18 494
140 918	86 733	Fordringer med forfall senere enn ett år	2021	2020
140 918	86 733	Langsiktige fordringer	115 297	68 425
		Sum fordringer med forfall senere enn ett år	115 297	68 425

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	
2021	2020		2021	2020
1 052	4 562	Kundefordringer og kortsiktige fordringer		
70 864	74 171	Opplysningsvesenets fond (mor)	1 052	4 562
71 916	78 733	Datterselskaper	0	0
		Sum kundefordringer og kortsiktige fordringer	1 052	4 562
0	0	Langsiktige fordringer	2021	2020
29 084	22 233	Opplysningsvesenets fond (mor)	0	0
29 084	22 233	Datterselskaper	0	0
		Sum langsiktige fordringer	0	0
1 950	327	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	2021	2020
103 134	80 818	Opplysningsvesenets fond (mor)	1 950	327
105 084	81 145	Datterselskaper	0	0
		Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 950	327
244 804	228 626	Langsiktig gjeld	2021	2020
0	0	Opplysningsvesenets fond (mor)	255 098	240 278
244 804	228 626	Datterselskaper	0	0
		Sum langsiktig gjeld	255 098	240 278



Note 14 Bundne bankinnskudd

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020	Bundne bankinnskudd	2021	2020
798	688	Skattetrekkmidler	1 260	1 068

Note 15 Egenkapital og eierinformasjon

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

Clemens Eiendom AS				Ikke	
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	kontrollerende eierinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	4 000	101 384	203 649	0	309 032
Årets resultat	0	0	12 448	0	12 448
Sum egenkapital 31.12.	4 000	101 384	216 097	0	321 481

Clemens Eiendom konsern				Ikke	
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital*	kontrollerende eierinteresser	Sum
Egenkapital 01.01	4 000	101 384	-93 038	6 399	18 745
Årets resultat			5 134	-1 589	3 545
Sum egenkapital 31.12.	4 000	101 384	-87 904	4 810	22 290

*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 konserndannelsesstidspunkt. 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	
2021	2020	Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	370 257	349 077
244 804	228 626	Gjeld til Opplysningsvesenets Fond	244 804	228 626
244 804	228 626	Sum langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	615 061	577 703

2021	2020	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
0	0	Byggelån	10 024	9 209
0	0	Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10 024	9 209

Konsernet hadde per 31. desember ubenyttede kredittfasiliteter/trekkrettigheter hos Opplysningsvesenets Fond på TNOK 5 196.

2021	2020	Sikkerhetsstillelser og garantier	2021	2019
0	0	Gjeld sikret ved pant	437 367	440 520
32 500	22 530	Garantier til fordel for datterselskaper	0	0
23 300	23 333	Garantier til fordel for felleskontr. virksomhet	23 300	23 333
55 800	45 863	Sum sikkerhetsstillelser og garantier	460 667	486 383
0	0	Balanseført verdi pantsatte eiendeler	401 236	412 953



Note 17 Sikring ved bruk av finansielle derivater

Rentesikring

Datterselskaper i Clemens Eiendom har tatt opp ekstern gjeld for å finansiere sin eiendomsvirksomhet. Det er inngått rentebytteavtaler med hovedstol på totalt TNOK 233 125 pr 31.12 og vektet gjennomsnittlig løpetid 10,6 år. Gjennomsnittlig vektet gjenværende levetid på rentebytteavtalene var per utgangen av 2021 8,5 år. Sikringsavtalene i Clemens Eiendom konsern vurderes å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader som bokføres tilsvare fast rente i sikringsavtalene. Rentesikring medførte i 2021 at konsernets rentekostnader var TNOK 3 992 høyere, enn dersom konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var TNOK 0 pr utgangen av 2021.

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter	2021	2020
0	0	Rentesikringsinstrumenter	-4 591	-13 425
0	0	Sum virkelig verdi	-4 591	-13 425

2021	2020	Ikke bokført gevinst/tap	2021	2020
0	0	Rentesikringsinstrumenter	-4 591	-13 425
0	0	Sum ikke bokført gevinst/tap	-4 591	-13 425

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2021	2020	Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
0	0	Forskuddsbetalte inntekter	0	0
2 292	1 589	Påløpte honorarer og kostnader	8 367	7 139
893	828	Skylldige offentlige avgifter	2 070	1 670
2 201	1 125	Skylldig lønn og - feriepenger	2 224	1 808
0	0	Skylldig utbytte til minoritet	0	0
784	676	Øvrig kortsiktig gjeld	2 376	1 158
6 170	4 218	Sum annen kortsiktig gjeld	15 037	11 776



Note 19 Effekter av Covid 19

I starten av 2020 ble Norge, og verden for øvrig rammet for fullt av effektene av Corona-viruset, og pandemien fortsatte gjennom hele 2021.

Clemens Eiendom konsernet har sin hovedsakelige virksomhet innen utleie av næringseiendom, samt utvikling av eiendoms- og tomteprosjekter. I tillegg eier og driver konsernet ett hotell på Gran på Hadeland.

Konsernets hotell-virksomhet har blitt hardt rammet av Covid 19 pandemien. Hotellet var nedstengt i deler av 2021, og hoveddelen av de ansatte var permittert deler av året. Imidlertid gikk hotellets virksomhet svært bra i de periodene av året som det var åpent. Etter gjenåpning i 2022 har hotellet vært i full drift og bookingtallene for 2022 ser lovende ut. Hotellet har løpende tilgang til likviditet gjennom Konsernets konsernkontordning, og driftsselskapet er tilført konsernbidrag i 2021.

Øvrige deler av Konsernets virksomhet er pt. i mindre grad påvirket av Corona-effektene på økonomien. Konsernets nærings-eiendommer er i hovedsak leid ut til offentlige og offentlig finansierte organisasjoner og virksomheter, og er derfor i liten grad påvirket av krisen. Det var også gjennom 2021 positiv verdiutvikling på konsernets nærings-eiendommer.

For Konsernets utviklingselskaper har salget i begrenset grad vært påvirket negativt av pandemien i 2021. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det ikke identifisert nedskrivningsbehov for utviklingsprosjekter.

Konsernet har gjennom Opplysningsvesenets fond en statlig og likvid eier. Det er på tidspunktet for avleggelse av konsern-regnskapet ingen usikkerhet knyttet til konsernets finansiering.

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det ingen usikkerhet knyttet til fortsatt drift, og regnskapet er avlagt med dette som forutsetning.