



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	821 563 232
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KTP INVEST AS
Forretningsadresse:	c/o Arctic Business Management AS Haakon VIIs gate 5 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Gard R. Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	154 035	119 805
Annen driftskostnad	2	1 662 225	563 858
Sum kostnader		1 816 260	683 663
Driftsresultat		-1 816 260	-683 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 679	344 776
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 314 361	1 218 810
Annen renteinntekt		447 220	359 514
Sum finansinntekter		1 816 260	1 923 100
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		6 291	
Sum finanskostnader		6 291	
Netto finans		1 809 969	1 923 100
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 291	1 239 437
Skattekostnad på resultat	4		268 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 291	971 299
Årsresultat		-6 291	971 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 291	971 299
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			971 299
Overført fra annen egenkapital		-6 291	
Sum overføringer og disponeringer	5	-6 291	971 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	809 045 563	809 045 563
Lån til foretak i samme konsern		20 733 171	19 418 810
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Sum finansielle anleggsmidler		829 778 734	828 464 373
Sum anleggsmidler		829 778 734	828 464 373
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 109	40 399
Konsernfordringer	3	54 679	344 776
Sum fordringer		105 788	385 175
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 903 216	13 188 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 903 216	13 188 785
Sum omløpsmidler		12 009 004	13 573 960
SUM EIENDELER		841 787 738	842 038 333
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 258 000	1 258 000
Overkurs	5	800 990 760	800 990 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	39 351 770	39 358 060
Sum opptjent egenkapital		39 351 770	39 358 060
Sum egenkapital		841 600 530	841 606 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 208	163 375
Betalbar skatt	4		268 138
Kortsiktig konserngjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		187 208	431 513
Sum gjeld		187 208	431 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 787 738	842 038 333



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		254 486 939	245 295 227
Sum inntekter		254 486 939	245 295 227
Kostnader			
Lønnskostnad	1	154 035	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	81 014 130	80 875 918
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-56 438 896	16 845 614
Annen driftskostnad	1	48 244 381	37 281 964
Sum kostnader		72 973 650	135 123 301
Driftsresultat		181 513 289	110 171 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 882 783	5 065 176
Sum finansinntekter		7 882 783	5 065 176
Annen rentekostnad		128 575 156	120 924 665
Annen finanskostnad		58 444	1 260 000
Sum finanskostnader		128 633 600	122 184 665
Netto finans		-120 750 817	-117 119 489
Ordinært resultat før skattekostnad		60 762 472	-6 947 563
Skattekostnad på ordinært resultat	3	9 899 337	10 699 640
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 863 135	-17 647 203
Årsresultat		50 863 135	-17 647 203



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 577 301 661	2 582 632 204
Sum varige driftsmidler		2 577 301 661	2 582 632 204
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	23 711 512	9 459 421
Sum finansielle anleggsmidler		23 711 512	9 459 421
Sum anleggsmidler		2 601 013 173	2 592 091 625
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		797 335	516 401
Andre fordringer		7 885 546	3 816 102
Sum fordringer		8 682 881	4 332 503
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	247 555 210	185 191 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 555 210	185 191 843
Sum omløpsmidler		256 238 091	189 524 346
SUM EIENDELER		2 857 251 264	2 781 615 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	1 258 000	1 258 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs	6	800 990 760	800 990 760
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	25 943 771	0
Udekket tap	6		24 919 363
Sum opptjent egenkapital		25 943 771	-24 919 363
Sum egenkapital		828 192 531	777 329 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 787 786	103 172
Sum avsetninger for forpliktelser		3 787 786	103 172
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	1 976 000 000	1 978 348 136
Sum annen langsiktig gjeld		1 976 000 000	1 978 348 136
Sum langsiktig gjeld		1 979 787 786	1 978 451 308
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 557 381	2 781 700
Betalbar skatt	3	6 214 723	10 725 432
Annen kortsiktig gjeld	9	24 498 843	12 328 135
Sum kortsiktig gjeld		49 270 947	25 835 267
Sum gjeld		2 029 058 733	2 004 286 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 857 251 264	2 781 615 972



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

Til generalforsamlingen i KTP Invest AS

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KTP Invest AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 6 291 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 50 863 135 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Pennno Dokumentnøkkel: 118U1-UYULU-UECWD-XB8W3-F87AU-QLDZO

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning 2024 for KTP Invest AS



Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 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. Betyggende 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, 6. mars 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 118U1-UYULU-UECWD-XB8W3-F87AU-QLDZO



PENNEO

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

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

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-07 10:44:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 118U1-UYULU-UECWD-X88W3-F87AU-QLDZO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.


Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.




 BankID Signing
Gunnar Torsnes
2025-03-06

 BankID Signing
Morten Haugen
2025-03-06

 BankID Signing
Morten Nordheim
2025-03-06

 BankID Signing
Anne Jevne
2025-03-06

 BankID Signing
Øyvind Bjørnsen
2025-03-06

Årsregnskap 2024 KTP Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 821 563 232



Resultatregnskap

KTP Invest AS

Driftskostnader	Note	2024	2023
Lønnskostnad	2	154 035	119 805
Annen driftskostnad	2	1 662 225	563 858
Sum driftskostnader		1 816 260	683 663
Driftsresultat		-1 816 260	-683 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		54 679	344 776
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 314 361	1 218 810
Annen renteinntekt		447 220	359 514
Annen rentekostnad		6 291	0
Resultat av finansposter		1 809 969	1 923 100
Resultat før skattekostnad		-6 291	1 239 437
Skattekostnad på resultat	4	0	268 138
Resultat		-6 291	971 299
Årsresultat		-6 291	971 299
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	971 299
Overført fra annen egenkapital		6 291	0
Sum overføringer	5	-6 291	971 299



Balanse

KTP Invest AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	809 045 563	809 045 563
Lån til foretak i samme konsern		20 733 171	19 418 810
Sum finansielle anleggsmidler		829 778 734	828 464 373
Sum anleggsmidler		829 778 734	828 464 373
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		51 109	40 399
Konsernfordringer	3	54 679	344 776
Sum fordringer		105 788	385 175
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 903 216	13 188 785
Sum omløpsmidler		12 009 004	13 573 961
Sum eiendeler		841 787 738	842 038 333



Balanse

KTP Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 258 000	1 258 000
Overkurs	5	800 990 760	800 990 760
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	39 351 770	39 358 060
Sum opptjent egenkapital		39 351 770	39 358 060
Sum egenkapital		841 600 530	841 606 820
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 208	163 375
Betalbar skatt	4	0	268 138
Sum kortsiktig gjeld		187 208	431 513
Sum gjeld		187 208	431 513
Sum egenkapital og gjeld		841 787 738	842 038 333

Oslo, 06.03.2025
Styret i KTP Invest AS

Anne Jevne
Styreleder

Morten Nordheim
Styremedlem

Morten Haugen
Styremedlem

Øyvind Bjørnsen
Styremedlem

Gunnar Torsnes
Styremedlem



Kontantstrøm

KTP Invest AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-6 291	1 239 437
Periodens betalte skatt		-268 138	0
Endring i leverandørgjeld		23 833	131 076
Endring i andre tidsavgrensningsposter		11 249	-1 439 060
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-239 347	-68 548
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring i konsernmellomværende		-1 046 223	199 975
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 046 223	199 975
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 285 570	131 427
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens beg		13 188 785	13 057 358
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens		11 903 216	13 188 785



KTP Invest AS 2024

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for mellomstore foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2024 frem til 31.12.2024.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Konsernregnskap

Det utarbeides konsernregnskap i KTP Invest AS som har forretningskontor i Oslo kommune. Utlevering av konsernregnskap kan man få på selskapets forretningskontor.



Note 1 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Selskapet og dets datterselskaper er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knytte til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for samtlige av selskapet og dets datterselskapers obligasjonslån, hvilket innebærer at all langsiktig rentebærende gjeld har fast rente.

Kredittrisiko

Selskapet og dets datterselskaper er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon er det en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakeres markedssituasjon. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av selskapet og dets datterselskapers leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Selskapet og dets datterselskapers strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller selskapet og dets datterselskapers rykte. Selskapet og dets datterselskapers likviditet vurderes som god.

Note 2 - Lønn, lån og garantier

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 140 552 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2024.
hvorav kr 0 vedrører andre tjenester levert av revisor.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2024	31.12.2023
Fordringer		
Carpus Holding AS	54 679	344 776
KTP Holding III AS	20 733 171	19 418 810
Sum fordringer	20 787 850	19 763 586

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med 6,75 % pr. 31.12.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	0	268 138
Skattekostnad ordinært resultat	0	268 138
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 291	1 239 437
Permanente forskjeller	-48 388	-365 403
Mottatt konsernbidrag	54 679	344 776
Skattepliktig inntekt	0	1 218 810
Betalbar skatt på årets resultat	-12 029	192 287
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	12 029	75 851
Sum betalbar skatt i balansen	0	268 138

Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2024	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	1 258 000	800 990 760	39 358 060	841 606 820
Årets resultat			-6 291	-6 291
Sum egenkapital	1 258 000	800 990 760	39 351 770	841 600 530

Note 6 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
KTP Holding AS	100 %	809 045 563	809 045 563	911 263 525	56 838 308
Bokført verdi		809 045 563	809 045 563		

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.



Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon


Selskapets aksjekapital er på NOK 1 258 000, fordelt på 1 258 aksjer pålydende NOK 1 000.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Marstia Invest AS	382	30,37 %
UB Nordic Property Fund	157	12,48 %
KM Real Estate AS	125	9,94 %
Trond Mohn Forskningsstiftelse	125	9,94 %
Joh Johannson Eiendom AS	125	9,94 %
Pett Invest AS	116	9,22 %
Songa Eiendom AS	63	5,01 %
Hellebæk Eiendom AS	32	2,54 %
SGI Foll AS	32	2,54 %
Anaxo Capital AS	26	2,07 %
Fram Management AS	22	1,74 %
Fram Realinvest AS	16	1,27 %
Titas Eiendom AS	16	1,27 %
Tveco AS	15	1,19 %
Ole Andreas Halvorsen	6	0,48 %
Totalt antall aksjer	1 258	100,00 %

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:		Aksjer	Eierandel
Anne Jevne	Styrets leder	125	9,94 %
Morten Haugen	Styremedlem	157	12,48 %
Morten Nordheim	Styremedlem	125	9,94 %
Øyvind Bjørnsen	Styremedlem	252	30,37 %
Gunnar Tørsnes	Styremedlem	125	9,94 %
Totalt antall aksjer		784	72,67 %



 BankID Signing
Gunnar Torsnes
2025-03-06

 BankID Signing
Morten Haugen
2025-03-06

 BankID Signing
Morten Nordheim
2025-03-06

 BankID Signing
Anne Jevne
2025-03-06

 BankID Signing
Øyvind Bjørnsen
2025-03-06

Konsernregnskap 2024

KTP Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 821 563 232



Årsberetning 2024

KTP Invest AS

Konsernet

Konsernet har forretningskontor i Oslo kommune.

Virksomhetens art

Konsernet er etablert i 2019 gjennom ervervelse av samtlige datterselskap i konsernet. Konserndannelsen knytter seg til oppkjøp av store deler av eiendommene i Kongsberg Teknologipark gjennom ervervelse av samtlige aksjer i 9 ulike eiendomsselskaper i tre faser. Eiendommene som er kjøpt har et samlet areal på 200 161 kvm og består av industri, kontor og parkering. Konsernets formål er eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2025 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av konsernregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av konsernregnskapet.

Utvikling i resultat og stilling

Leieinntektene for konsernet utgjør NOK 254 486 939.

Konsernregnskap for KTP Invest AS viser et overskudd på NOK 50 863 135 mot et underskudd på NOK 17 647 203 i 2023. Morselskapets regnskap viser et underskudd på NOK 6 291. Konsernet og selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger, og endringen fra fjoråret skyldes i all hovedsak reversering nedskrivning av eiendom, samt økte leieinntekter.

Konsernets egenkapital er MNOK 828 per 31.12.2024 noe som tilsvarer en oppgang på MNOK 51 fra året før. Totalkapitalen i konsernet gikk fra MNOK 2 782 i 2023 til MNOK 2 857 per 31.12.2024. Konsernets bankbeholdning er MNOK 247,6 per årsslutt, en økning på MNOK 62,4 fra året før.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte konsernregnskap og selskapsregnskapet for regnskapsåret 2024 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten.

Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten for 2023 ble publisert på www.arctic.com/arem/information-from-investment-companies og vil oppdateres for 2024 innen 30. juni 2025.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i morselskapet KTP Invest AS på NOK -6 291 foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	NOK 6 291
Sum overføringer	NOK 6 291



Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knytte til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for samtlige av konsernets obligasjonslån, hvilket innebærer at hele selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente.

Kredittrisiko

Konsernet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon er det en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakeres markedssituasjon. Det er per tidspunkt for avleggelse av konsernregnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av konsernets leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Konsernets likviditet vurderes som god.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte. Styret består av fire menn og en kvinne.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Forsikring for styret

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av styret. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 20. juni og løper i 12 måneder.

Oslo, 06.03.2025
Styret i KTP Invest AS

Anne Jevne
styreleder

Morten Nordheim
styremedlem

Morten Haugen
styremedlem

Øyvind Bjørnsen
styremedlem

Gunnar Torsnes
styremedlem



Resultatregnskap

KTP Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		254 486 939	245 295 227
Sum driftsinntekter		254 486 939	245 295 227
Lønnskostnad	1	154 035	119 805
Avskrivning av driftsmidler	2	81 014 130	80 875 918
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	16 845 614
Reversering av tidligere års nedskrivning	2	-56 438 896	0
Annen driftskostnad	1	48 244 381	37 281 964
Sum driftskostnader		72 973 650	135 123 301
Driftsresultat		181 513 290	110 171 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 882 783	5 065 176
Annen rentekostnad		128 575 156	120 924 665
Annen finanskostnad		58 444	1 260 000
Resultat av finansposter		-120 750 818	-117 119 490
Ordinært resultat før skattekostnad		60 762 472	-6 947 564
Skattekostnad på ordinært resultat	3	9 899 337	10 699 640
Ordinært resultat		50 863 135	-17 647 204
Årsresultat		50 863 135	-17 647 204



Balanse

KTP Invest AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 577 301 661	2 582 632 204
Sum varige driftsmidler		2 577 301 661	2 582 632 204
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	23 711 512	9 459 421
Sum finansielle anleggsmidler		23 711 512	9 459 421
Sum anleggsmidler		2 601 013 173	2 592 091 626
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		797 335	516 401
Andre kortsiktige fordringer		7 885 546	3 816 102
Sum fordringer		8 682 881	4 332 503
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	247 555 210	185 191 843
Sum omløpsmidler		256 238 091	189 524 346
Sum eiendeler		2 857 251 264	2 781 615 972



Balanse

KTP Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 258 000	1 258 000
Overkurs	6	800 990 760	800 990 760
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	25 943 771	0
Udekket tap	6	0	-24 919 363
Sum opptjent egenkapital		25 943 771	-24 919 363
Sum egenkapital		828 192 531	777 329 397
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	3 787 786	103 172
Sum avsetning for forpliktelser		3 787 786	103 172
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	1 976 000 000	1 978 348 136
Sum annen langsiktig gjeld		1 976 000 000	1 978 348 136
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 557 381	2 781 700
Betalbar skatt	3	6 214 723	10 725 432
Annen kortsiktig gjeld	9	24 498 843	12 328 135
Sum kortsiktig gjeld		49 270 947	25 835 267
Sum gjeld		2 029 058 733	2 004 286 575
Sum egenkapital og gjeld		2 857 251 264	2 781 615 972



Balanse

KTP Invest AS
Oslo, 06.03.2025
Styret i KTP Invest AS

Anne Jevne
styreleder

Morten Nordheim
styremedlem

Morten Haugen
styremedlem

Øyvind Bjørnsen
styremedlem

Gunnar Torsnes
styremedlem



Kontantstrøm

KTP Invest AS

NRS Indirekte metode

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	60 762 472	-6 947 564
Periodens betalte skatt	-10 725 432	-8 977 347
Ordinære avskrivninger	81 014 130	80 875 918
Reversering av tidligere års nedskrivninger	-56 438 896	0
Nedskrivning av anleggsmidler	0	16 845 614
Endring i kundefordringer	-280 934	258 759
Endring i leverandørgjeld	15 775 681	-1 854 371
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-8 498 963	7 475 407
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	81 608 058	87 676 416
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-21 113 382	-7 410 146
Kompensasjon av kjøpesum for datterselskaper	1 868 691	1 165 981
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 244 691	-6 244 165
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	62 363 367	81 432 251
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	185 191 843	103 759 592
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	247 555 210	185 191 843



KTP Invest AS 2024 - Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for mellomstore foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2024 frem til 31.12.2024.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunktet kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes poster aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Konsernets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet basert på den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Nærstående parter

Transaksjoner mellom nærstående parter utføres til armlengdes avstands prinsipp.

Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnader

Selskapet har ingen ansatte. Det er kostnadsført NOK 135 000 i godtgjørelse til styret pr 31.12.2024. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført NOK 705 898 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2024, herav utgjør NOK 0 honorar for annen bistand fra revisor.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	221 439 835	2 792 313 284	3 013 753 119
Tilgang	0	21 113 382	21 113 382
Avgang	0	0	0
Kompensasjon av kjøpesum for datterselskaper	0	-1 868 691	-1 868 691
Anskaffelseskost 31.12.2024	221 439 835	2 811 557 975	3 032 997 810
Akkumulerte avskrivninger 31.12		419 789 431	419 789 431
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		92 345 614	92 345 614
Reversert nedskrivning 2024		56 438 896	56 438 896
Balanseført verdi 31.12.	221 439 835	2 355 861 826	2 577 301 661
Linær avskrivning		10 - 100 år	
Ordinære avskrivninger pr 31.12.		81 014 130	81 014 130
Sum avskrivninger 31.12		81 014 130	81 014 130

Eiendommene i datterselskapene er stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet. I 2024 er tidligere nedskrivninger av eiendommen i Kongsberg Kontoreiendom AS reversert med NOK 56 438 896.



Note 3 - Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på	2024	2023
Betalbar skatt	6 214 723	10 725 432
Endring i utsatt skatt	3 684 614	-25 794
Sum skattekostnad (inntekt)	9 899 337	10 699 638

Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Resultat før skattekostnad	60 762 472	-6 947 564
Permanente forskjeller	24 676 848	24 676 848
Endring i midlertidige forskjeller	-57 190 579	31 020 466
Beregnet alminnelig inntekt	28 248 741	48 749 751
Anvendelse av fremførbart rentefradrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	28 248 741	48 749 751

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	2024	2023
Gevinst- og tapskonto	-93 793	375 172	468 965
Periodiserte honorarer	16 842 037	16 842 037	0
Sum midlertidige forskjeller	16 748 244	17 217 209	468 965
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	16 748 244	17 217 209	468 965
Utsatt skatt 22 %	3 684 614	3 787 786	103 172

Note 4 - Andre langsiktige fordringer

Balanseført fordring på NOK 23 711 512 knytter seg til periodisering av leiefritak, tilretteleggingshonorar, samt utleiehonorar.

Note 5 - Bankinnskudd

Bokført bankinnskudd	2024	2023
Bankinnskudd	247 555 210	185 191 843
Sum bankinnskudd	247 555 210	185 191 843

KTP Holding AS har stilt som garantist for obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS med selvskyldnerkausjon begrenset oppad til NOK 350 000 000.



Note 6 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2024	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 258 000	800 990 760	0	-24 919 366	777 329 394
Årets resultat			25 943 771	24 919 366	50 863 137
Sum egenkapital	1 258 000	800 990 760	25 943 771	0	828 192 531

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 258 000, fordelt på 1 258 aksjer pålydende NOK 1 000.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Marstia Invest AS	382	30,37 %
UB Nordic Property Fund	157	12,48 %
KM Real Estate AS	125	9,94 %
Trond Mohn Forskningsstiftelse	125	9,94 %
Joh Johannson Eiendom AS	125	9,94 %
Pett Invest AS	116	9,22 %
Songa Eiendom AS	63	5,01 %
Hellebæk Eiendom AS	32	2,54 %
SGI Foll AS	32	2,54 %
Anaxo Capital AS	26	2,07 %
Fram Management AS	22	1,74 %
Fram Realinvest AS	16	1,27 %
Titas Eiendom AS	16	1,27 %
Tveco AS	15	1,19 %
Ole Andreas Halvorsen	6	0,48 %
Totalt antall aksjer	1 258	100,00 %

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel
Anne Jevne Styrets leder	125	9,94 %
Morten Haugen Styremedlem	157	12,48 %
Morten Nordheim Styremedlem	125	9,94 %
Øyvind Bjørnsen Styremedlem	382	30,37 %
Gunnar Tørsnes Styremedlem	125	9,94 %
Totalt antall aksjer	914	72,67 %



Note 8 - Obligasjonslån

Konsernet trakk opp et senior obligasjonslån i KTP Holding I AS på totalt NOK 1 398 000 000 i 2019. Den 21. juni 2023 ble lånet refinansiert, med kupongrente på 6,75 %, mot tidligere 5,73 %. Rente på obligasjonslånet i KTP Holding I AS betales etterskuddsvis hvert kvartal. Selskapet har inngått avtale med långiver om forlengelse av obligasjonslånet til 20. desember 2030, samt utvidelse av utmåling med NOK 277 000 000 den 24. juni 2025. Ny kupongrente fastsettes i juni 2025.

Konsernet trakk også opp et senior obligasjonslån i KTP Holding II AS på totalt NOK 315 000 000 i 2019. Selskapet refinansierte i 2023 obligasjonslånet som nå forfaller 22.09.2025 og har en rente på 5,97 %. Lånet er klassifisert som langsiktig. Klassifiseringen vurderes å være i tråd med regnskapsloven § 5-13 ved at neste års avdrag som hovedregel skal klassifiseres sammen med hovedstol.

Styret har for 2025 satt refinansiering av obligasjonslånet som en hovedprioritet, og basert på tidlige sonderinger og lånets forfall ved slutten av året, vurderes risikoen for manglende refinansiering som lav. Styret vurderer kontinuerlig situasjonen og ved regnskapsavleggelse ser de ingen tegn til at selskapet vil ha problemer med å refinansiere lånet, og bekrefter med det at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Hvis forhandlinger om forlengelse med långiver ikke skulle lykkes, står selskapet overfor risikoen med å måtte selge eiendommen med betydelig rabatt. I et slikt scenario vil det være risiko for at det er manglende grunnlag for fortsatt drift.

Styret anser risikoen knyttet til refinansieringsprosessen som lav og er overbevist om at selskapet vil kunne operere uten økonomiske utfordringer etter vellykket refinansiering. Styret bekrefter derfor at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Kongsberg Kontoreiendom AS trakk den 20.01.2015 opp et obligasjonslån på NOK 235 000 000. Den 20.01.2016 innløste selskapet NOK 35 000 000, slik at hovedstolen på lånet ble nedjustert til NOK 200 000 000. Den 06.12.2024 ble lånet forlenget og nedjustert til NOK 263 000 000 uten KPI-renteelement. Lånet er omgjort til ordinært obligasjonslån med fastrente på 7,0 % og forfallsdato 06.12.2027. I henhold til obligasjonslånneavtalen skal ikke LTV overstige 75 % per 06.12.2024, 60 % per 06.12.2025, og 55 % per 06.12.2026.

Långiver	2024	2023
Nordic Trustee AS - Obligasjonslån	1 976 000 000	1 978 348 136
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 976 000 000	1 978 348 136

Note 9 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Nordic Trustee AS - Obligasjonslån	1 976 000 000	1 978 348 136
Påløpte rentekostnader	3 635 722	8 602 214
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 979 635 722	1 986 950 349

Følgende er pantsatt til fordel for obligasjonseierne ved Nordic Trustee AS:

- Samtlige eiendommer i konsernet
- Aksjene i datterselskapene til KTP Holding I AS, KTP Holding II AS og KTP Holding III AS
- Leiekraft i datterselskapene til KTP Holding I AS og KTP Holding II AS, samt Kongsberg Kontoreiendom AS
- Bankkontoene i KTP Holding I AS, KTP Holding II AS og deres datterselskaper, samt Kongsberg Kontoreiendom AS

KTP Holding AS har stilt som garantist for obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS med selvskyldnerkausjon begrenset oppad til NOK 350 000 000.



Note 10 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knyttet til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for samtlige av konsernets obligasjonslån, hvilket innebærer at hele selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente.

Kredittrisiko

Konsernet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon er det en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakeres markedsførhold. Det er per tidspunkt for avleggelse av konsernregnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av konsernets leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Konsernets likviditet vurderes som god.

Note 11 - Usikre forpliktelser

I desember 2023 mottok Carpus Holding AS et krav knyttet til et finder's fee i forbindelse med inngåelse av ny leiekontrakt på NOK 74 539 747 fra Kongsberg Gruppen ASA. Selskapet bestrider dette kravet og anser det som lite sannsynlig at det vil bli innfridd og det er, i samsvar med regnskapsstandard NRS 13, derfor ikke avsatt for kravet i regnskapet. Selskapet vil nøye overvåke situasjonen og vurdere ytterligere handlinger ved behov. Informasjon om eventuelle endringer i denne vurderingen vil bli kommunisert i fremtidige regnskap.

Dersom selskapet hadde valgt å bokføre en avsetning for dette kravet, ville det ha resultert i en betydelig negativ effekt på regnskapet for perioden, med en tilsvarende reduksjon i resultatregnskapet og egenkapitalen.

Det er pågående dialog med motpart, men det foreligger ingen enighet per avleggelse av konsernregnskapet.