



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	978 600 867
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KM REAL ESTATE AS
Forretningsadresse:	Harbitzalléen 2A 0275 OSLO

Regnskapsår

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

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:	Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2025

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer	1, 2	-28 714 788	-30 695 246
Sum inntekter		-28 714 788	-30 695 246
Kostnader			
Annen administrasjonskostnad	3, 4	975 333	1 233 870
Management honorar	5	15 882 565	14 617 033
Sum kostnader		16 857 898	15 850 903
Driftsresultat		-45 572 686	-46 546 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	37 245 894	29 898 344
Annen renteinntekt		361 940	206 257
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 918 694	1 952 666
Andre rente- / finansinntekter		500 000	0
Sum finansinntekter		40 026 528	32 057 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 477 409	3 754 122
Annen rentekostnad		10 684 372	9 250 546
Annen finanskostnad		87 025	87 630
Sum finanskostnader		15 248 806	13 092 298
Netto finans		24 777 722	18 964 969
Resultat før skattekostnad		-20 794 964	-27 581 180
Årets skattekostnad på ordinært resultat	7	8 561 183	5 453 021
Årsresultat		-29 356 147	-33 034 201
Overføringer og disponeringer			
Overkurs	8	0	0
Avgitt konsernbidrag	8	30 365 338	19 336 448
Overført til / (- fra) annen egenkapital	8	-59 721 485	-52 370 649
Sum overføringer og disponeringer		-29 356 147	-33 034 201



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	152 245 348	152 245 348
Investeringer i tilknyttet selskap	9, 9	306 031 379	331 535 028
Investeringer i aksjer og andeler	10	525 118 896	527 585 048
Andre langsiktige fordringer		0	3 827 488
Sum finansielle anleggsmidler		983 395 623	1 015 192 912
Sum anleggsmidler		983 395 623	1 015 192 912
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	12	982 734	885 988
Konsernfordringer	11	893 985 482	868 890 861
Sum fordringer		894 968 216	869 776 849
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	0	45 100 974
Sum investeringer		0	45 100 974
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	10 329 068	7 341 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 329 068	7 341 949
Sum omløpsmidler		905 297 284	922 219 772
SUM EIENDELER		1 888 692 907	1 937 412 684



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	15 000 000	15 000 000
Overkurs	8	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 212 371 826	1 272 093 311
Sum opptjent egenkapital		1 212 371 826	1 272 093 311
Sum egenkapital		1 592 971 646	1 652 693 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	3 399
Sum avsetninger for forpliktelser		0	3 399
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	0
Langsiktig konserngjeld	11	69 600 000	70 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 600 000	70 800 000
Sum langsiktig gjeld		69 600 000	70 803 399
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	0
Leverandørgjeld		131 250	17 201
Betalbar skatt	7	0	0
Kortsiktig konserngjeld	11	56 298 945	40 758 109
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		756 300	749 483
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader konsern		847 187	863 170
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15	168 087 580	171 528 190
Sum kortsiktig gjeld		226 121 262	213 916 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		295 721 262	284 719 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 888 692 908	1 937 412 683



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Resultat fra finansielle investeringer	3	-59 130 311	-52 771 314
Leieinntekter		65 353 247	61 892 325
Annen driftsinntekt		463 946	1 463 189
Sum inntekter		6 686 882	10 584 200
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	7	12 575 748	12 003 080
Administrasjonskostnader	4,5	22 176 217	21 146 472
Annen driftskostnad	6	10 793 600	17 745 490
Sum kostnader		45 545 565	50 895 042
Driftsresultat		-38 858 683	-40 310 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Rente-/finansinntekter	23	40 104 065	31 624 958
Sum finansinntekter		40 104 065	31 624 958
Rente-/finanskosnader		24 574 957	20 220 409
Sum finanskostnader		24 574 957	20 220 409
Netto finans		15 529 108	11 404 549
Resultat før skattekostnad		-23 329 575	-28 906 293
Årets skattekostnad på ordinært resultat	22	8 775 871	6 143 016
Årsresultat		-32 105 446	-35 049 309
Minoritetsinteresser		3 184 008	2 155 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 289 454	-37 205 175



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	22	1 640 165	761 843
Sum immaterielle eiendeler		1 640 165	761 843
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	261 321 021	268 111 267
Sum varige driftsmidler		261 321 021	268 111 267
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9,10	291 179 293	320 303 296
Investeringer i aksjer og andeler	11	525 118 896	527 585 048
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	13	249 315	4 057 608
Sum finansielle anleggsmidler		816 547 504	851 945 952
Sum anleggsmidler		1 079 508 690	1 120 819 062
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		829 686	303 402
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	15	3 084 696	2 719 293
Konsernfordringer	14	909 174 491	887 548 279
Sum fordringer		913 088 873	890 570 974
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	0	45 100 974
Sum investeringer		0	45 100 974
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	23 511 524	22 160 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 511 524	22 160 358
Sum omløpsmidler		936 600 397	957 832 306



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		2 016 109 087	2 078 651 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	365 250 882	365 595 388
Sum innskutt egenkapital		380 250 882	380 595 388
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	1 197 730 642	1 267 588 930
Sum opptjent egenkapital		1 197 730 642	1 267 588 930
Minoritetsinteresser	19	11 132 489	12 428 481
Sum egenkapital		1 589 114 013	1 660 612 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	48 840 000	194 328 717
Sum annen langsiktig gjeld		48 840 000	194 328 717
Sum langsiktig gjeld		48 840 000	194 328 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	308 087 580	171 528 190
Leverandørgjeld		4 832 791	2 006 095
Betalbar skatt	22	0	35 041
Kortsiktig konserngjeld	14	43 882 701	29 631 193
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	14	17 369 025	15 983 694
Annen kortsiktig gjeld	17	3 982 977	4 525 638
Sum kortsiktig gjeld		378 155 074	223 709 851
Sum gjeld		426 995 074	418 038 568



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 016 109 087	2 078 651 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 589672

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 867
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KM REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 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: Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2024: Årsregnskap 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, 29.07.2025

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: 978 600 867
KM REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer	1, 2	-28 714 788	-30 695 246
Sum inntekter		-28 714 788	-30 695 246
Kostnader			
Annen			
administrasjonskostnad	3, 4	975 333	1 233 870
Management honorar	5	15 882 565	14 617 033
Sum kostnader		16 857 898	15 850 903
Driftsresultat		-45 572 686	-46 546 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	6	37 245 894	29 898 344
Annen renteinntekt			
		361 940	206 257
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern			
	6	1 918 694	1 952 666
Andre rente- / finansinntekter			
		500 000	0
Sum finansinntekter		40 026 528	32 057 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		4 477 409	3 754 122
Annen rentekostnad			
		10 684 372	9 250 546
Annen finanskostnad			
		87 025	87 630
Sum finanskostnader		15 248 806	13 092 298
Netto finans		24 777 722	18 964 969
Resultat før skattekostnad		-20 794 964	-27 581 180
Årets skattekostnad på ordinært resultat	7	8 561 183	5 453 021
Årsresultat		-29 356 147	-33 034 201
Overføringer og disponeringer			
Overkurs			
	8	0	0
Avgitt konsernbidrag			
	8	30 365 338	19 336 448
Overført til / (- fra) annen egenkapital			
	8	-59 721 485	-52 370 649
Sum overføringer og disponeringer		-29 356 147	-33 034 201



Organisasjonsnr: 978 600 867
KM REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	152 245 348	152 245 348
Investeringer i tilknyttet selskap	9, 9	306 031 379	331 535 028
Investeringer i aksjer og andeler	10	525 118 896	527 585 048
Andre langsiktige fordringer		0	3 827 488
Sum finansielle anleggsmidler		983 395 623	1 015 192 912
Sum anleggsmidler		983 395 623	1 015 192 912
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	12	982 734	885 988
Konsernfordringer	11	893 985 482	868 890 861
Sum fordringer		894 968 216	869 776 849
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	0	45 100 974
Sum investeringer		0	45 100 974
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	10 329 068	7 341 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 329 068	7 341 949
Sum omløpsmidler		905 297 284	922 219 772
SUM EIENDELER		1 888 692 907	1 937 412 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	15 000 000	15 000 000
Overkurs	8	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 212 371 826	1 272 093 311
Sum opptjent egenkapital		1 212 371 826	1 272 093 311
Sum egenkapital		1 592 971 646	1 652 693 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	3 399
Sum avsetninger for forpliktelse		0	3 399
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	0
Langsiktig konserngjeld	11	69 600 000	70 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 600 000	70 800 000
Sum langsiktig gjeld		69 600 000	70 803 399
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	0
Leverandørgjeld		131 250	17 201
Betalbar skatt	7	0	0
Kortsiktig konserngjeld	11	56 298 945	40 758 109
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		756 300	749 483
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader konsern		847 187	863 170
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15	168 087 580	171 528 190
Sum kortsiktig gjeld		226 121 262	213 916 153
Sum gjeld		295 721 262	284 719 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 888 692 908	1 937 412 683



Organisasjonsnr: 978 600 867
KM REAL ESTATE AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Resultat fra finansielle investeringer	3	-59 130 311	-52 771 314
Leieinntekter		65 353 247	61 892 325
Annen driftsinntekt		463 946	1 463 189
Sum inntekter		6 686 882	10 584 200
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	7	12 575 748	12 003 080
Administrasjonskostnader	4,5	22 176 217	21 146 472
Annen driftskostnad	6	10 793 600	17 745 490
Sum kostnader		45 545 565	50 895 042
Driftsresultat		-38 858 683	-40 310 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Rente-/finansinntekter	23	40 104 065	31 624 958
Sum finansinntekter		40 104 065	31 624 958
Rente-/finanskostnader		24 574 957	20 220 409
Sum finanskostnader		24 574 957	20 220 409
Netto finans		15 529 108	11 404 549
Resultat før skattekostnad		-23 329 575	-28 906 293
Årets skattekostnad på ordinært resultat	22	8 775 871	6 143 016
Årsresultat		-32 105 446	-35 049 309
Minoritetsinteresser		3 184 008	2 155 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 289 454	-37 205 175



Organisasjonsnr: 978 600 867
KM REAL ESTATE AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	22	1 640 165	761 843
Sum immaterielle eiendeler		1 640 165	761 843
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	261 321 021	268 111 267
Sum varige driftsmidler		261 321 021	268 111 267
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,9,10	291 179 293	320 303 296
Investeringer i aksjer og andeler	11	525 118 896	527 585 048
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	13	249 315	4 057 608
Sum finansielle anleggsmidler		816 547 504	851 945 952
Sum anleggsmidler		1 079 508 690	1 120 819 062
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		829 686	303 402
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	15	3 084 696	2 719 293
Konsernfordringer	14	909 174 491	887 548 279
Sum fordringer		913 088 873	890 570 974
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	0	45 100 974
Sum investeringer		0	45 100 974
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	23 511 524	22 160 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 511 524	22 160 358
Sum omløpsmidler		936 600 397	957 832 306
SUM EIENDELER		2 016 109 087	2 078 651 368



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	365 250 882	365 595 388
Sum innskutt egenkapital		380 250 882	380 595 388

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	19	1 197 730 642	1 267 588 930
Sum opptjent egenkapital		1 197 730 642	1 267 588 930

Minoritetsinteresser	19	11 132 489	12 428 481
----------------------	----	------------	------------

Sum egenkapital		1 589 114 013	1 660 612 799
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	20	48 840 000	194 328 717
Sum annen langsiktig gjeld		48 840 000	194 328 717

Sum langsiktig gjeld		48 840 000	194 328 717
-----------------------------	--	-------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	20	308 087 580	171 528 190
Leverandørgjeld		4 832 791	2 006 095
Betalbar skatt	22	0	35 041
Kortsiktig konserngjeld	14	43 882 701	29 631 193
Leverandørgjeld til			
selskap i samme konsern	14	17 369 025	15 983 694
Annen kortsiktig gjeld	17	3 982 977	4 525 638
Sum kortsiktig gjeld		378 155 074	223 709 851

Sum gjeld		426 995 074	418 038 568
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 016 109 087	2 078 651 367
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 978 600 867
KM REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 978 600 867
KM REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



KM Real Estate AS

ÅRSBERETNING FOR 2024

Selskapets virksomhet

KM Real Estate AS ble stiftet 29. mai 1997 og er et heleid datterselskap av Klaveness Marine Holding AS. Selskapet har pr. 31.12.2024 fire heleide datterselskap; Landøyveien 2 Invest AS, Drammensveien 133 AS, Harbitzalléen 2A Utvikling AS og TKE Drift AS. I tillegg har selskapet kontrollerende eierandeler i Sameiet IS Klaveness Kontor og Drammensveien 133 KS. Selskapet er morselskap i konsern.

Selskapets virksomhet omfatter drift, utvikling og investeringer av fast eiendom. Selskapets kontor ligger i Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Majoritetens andel av konsernets resultat etter skatt for 2024 viser et underskudd på MNOK 35,3 mot et underskudd på MNOK 37,2 i 2023.

Minoritetens andel av resultatet for 2024 er et overskudd på MNOK 3,2 mot et overskudd på MNOK 2,1 i 2023.

Konsernets risiko anses som lav og er primært knyttet til utleie av ledige lokaler i underliggende investeringer, samt salg av leiligheter i utviklingsprosjektene. Leieinntektene er eksponert for endringer i markedsleie. Ved utgangen av 2024 er alle eiendommene fullt utleid.

Selskapets markedsrisiko innen kontoreiendommer er primært påvirket av det generelle eiendomsmarkedet, både når det gjelder yield nivå og leiepriser. På boligutviklingsprosjekter er markedsrisikoen knyttet til boligprisutvikling og entreprisestkostnad. Selskapets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til rentekostnader.

Selskapet vurderer likviditetsrisikoen som lav som følge av god likviditet, forholdsvis lange leiekontrakter, ingen tap på fordringer og god finansieringsevne.

Morselskapet har inngått rentesikringsavtaler med utløp i 2027 på MNOK 300 i hovedstol med gjennomsnittrente på 1,75%.

Konsernet har gjeld med pant i enkelte eiendommer. Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner utgjør på balansedagen ca. 145 % av bokførte verdier av de pantsatte eiendommene. Etter styrets syn er det betydelige merverdier i disse eiendommene, slik at den reelle belåningsgraden er langt lavere.

Bokført egenkapital i konsernet, inklusive minoritetsinteresser, er på balansedagen MNOK 1 589 mot MNOK 1 660,6 i 2023. Dette tilsvarer en egenkapital andel på henholdsvis 79% i 2024 mot 80% i 2023. Selskapet har tilstrekkelig egenkapital og likviditet-/finansieringsevne for videre aktivitet og utvikling.



KM Real Estate AS

Flere av selskapene i konsernet deltar i et fler-valuta konsernkontosystem for Klaveness Marine Holding konsern. Pr 31.12.2024 har KM Real Estate konsern en positiv likviditetsbeholdning i konsernkontosystemet på MNOK 909 mot positiv likviditetsbeholdning på MNOK 888 pr 31.12.2023. Bankmidlene i konsernet beløper seg til MNOK 23,5 ved utgangen av 2024 (2023: MNOK 22,1).

Fremtidsutsikter

KM Real Estate AS vurderer kontinuerlig nye investeringer i kontantstrøms-eiendommer.

Det foreligger utover dette ingen kjente forhold eller hendelser, usikkerheter eller ekstraordinære forhold av betydning som har hatt påvirkning på årsregnskapet. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som er av vesentlig negativ betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Morselskapet og konsernet hadde normal drift gjennom 2024. Konsernets egenkapital er solid, og likviditeten er god. Konsernet har til hensikt å fortsette investeringsaktiviteten innenfor eiendomsområdet. Finansiering av eventuelle nye investeringer vil bli vurdert løpende avhengig av Klaveness Marine Holding konsern sin finansielle situasjon.

Årsregnskapet for 2024 er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte, men leier inn personell til daglig drift fra Klaveness Marine Holding AS. Det er derfor ikke satt i gang spesielle tiltak for å fremme likestilling eller planlagt eller iverksatt tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Styret består av tre menn.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at konsernets aktivitet forurensar det ytre miljø. Konsernet har ingen forsknings- eller pågående utviklingsaktiviteter.



KM Real Estate AS

Disponering av årets resultat

Årsresultatet for morselskapet foreslås disponert som følger:

Overført til annen egenkapital MNOK 29,4

Morselskapet har avgitt konsernbidrag med skatteeffekt på MNOK 38,9. Dette gir en egenkapitaleffekt på 30,4 MNOK .

Oslo, 8. mai 2025

Carl Arnold Johansen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Anne Jevne
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: /1103-FWG1V-40XS3-86B4Z-53M7X-1DISQ



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."

Jevne, Anne

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1418640

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 12:16:42 UTC



Johansen, Carl Arnold

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 08:03:42 UTC



Elvebakk, Asgeir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 12:16:11 UTC



Falch, Henrik Romero

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 07:44:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U103-FWGTV-4OXS3-6684Z-53M7X-LDISQ

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 signatørenes 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.



KM Real Estate AS konsern

Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Resultat fra finansielle investeringer	3	-59 130 311	-52 771 314
Leieinntekter		65 353 247	61 892 325
Annen driftsinntekt		463 946	1 463 189
Sum driftsinntekter		6 686 882	10 584 200
Administrasjonskostnader	4,5	22 176 217	21 146 472
Annen driftskostnad	6	10 793 600	17 745 490
Ordinære avskrivninger	7	12 575 748	12 003 080
Sum driftskostnader		45 545 565	50 895 041
DRIFTSRESULTAT		-38 858 684	-40 310 841
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rente- / finansinntekter	23	40 104 065	31 624 958
Rente- / finanskostnader		-24 574 957	-20 220 409
Netto finansposter		15 529 108	11 404 549
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		-23 329 576	-28 906 292
Årets skattekostnad på ordinært resultat	22	-8 775 871	-6 143 016
ÅRSRESULTAT		-32 105 447	-35 049 308
Minoritetsandel		3 184 008	2 155 866
Majoritetens andel av årets resultat		-35 289 456	-37 205 173

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZAS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUUJ



KM Real Estate AS konsern

Balanse

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	22	1 640 165	761 843
Sum immatrielle eiendeler		1 640 165	761 843
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	261 321 021	268 111 267
Sum varige driftsmidler		261 321 021	268 111 267
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper	8,9,10	291 179 293	320 303 296
Investeringer i aksjer og andeler	11	525 118 896	527 585 048
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	13	249 315	4 057 608
Sum finansielle anleggsmidler		816 547 504	851 945 951
Sum anleggsmidler		1 079 508 690	1 120 819 060
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		829 686	303 402
Fordringer på konsernselskaper	14	909 174 491	887 548 279
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	15	3 084 696	2 719 293
Markedsbaserte aksjer og aksjefond	11	0	45 100 974
Bankinnskudd	16	23 511 524	22 160 358
Sum omløpsmidler		936 600 397	957 832 307
SUM EIENDELER		2 016 109 087	2 078 651 367

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	365 250 882	365 595 388
Sum innskutt egenkapital		380 250 882	380 595 388
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	1 197 730 642	1 267 588 930
Sum opptjent egenkapital		1 197 730 642	1 267 588 930
Sum egenkapital før minoritetsinteresser		1 577 981 524	1 648 184 318
Minoritetsinteresser	19	11 132 489	12 428 481
Sum egenkapital inklusiv minoritetsinteresser		1 589 114 013	1 660 612 799
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	48 840 000	194 328 717
Sum annen langsiktig gjeld		48 840 000	194 328 717
Annen kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	308 087 580	171 528 190
Leverandørgjeld		4 832 791	2 006 095
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	14	17 369 025	15 983 694
Betalbar skatt	22	0	35 041
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	14	43 882 701	29 631 193
Annen kortsiktig gjeld	17	3 982 977	4 525 638
Sum annen kortsiktig gjeld		378 155 074	223 709 851
Sum gjeld		426 995 074	418 038 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 016 109 087	2 078 651 367

Oslo, 31. desember 2024 / 8. mai 2025

Carl Arnold Johansen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Anne Jevne
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-IKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	-23 329 573	-28 906 292
Resultat fra finansielle investeringer	59 130 313	52 771 315
Ordinære avskrivninger	12 575 748	12 003 080
Periodens betalte skatter	-35 041	-56 716
Endring i fordringer	-891 687	-311 560
Endring i kortsiktig gjeld	4 212 027	-7 467 572
Effekt av valutakursendringer	-117 647	761 051
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-542 669	2 590 561
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	51 001 470	31 383 867
INVESTERINGSAKTIVITETER		
Salg markedsbaserte aksjer	44 137 463	0
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter	7 142 551	5 087 844
Investering i felleskontrollert virksomhet	-1 740 000	0
Investering i tilknyttet selskap	-2 761 310	-7 747 972
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	1 999 935	0
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	22 136 199	24 283 905
Investering i aksjer	-62 427 490	-72 270 290
Innbetaling fra investering i aksjer	8 506 285	38 335 834
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper	-21 626 211	72 786 022
Utbetaling v/kjøp av driftsmidler	-5 785 502	-3 650 627
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	0	-3 254 913
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring	3 808 300	0
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 609 781	53 569 804
FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	-29 631 193	-71 668 259
Utbetaling til minoritet	-4 480 000	-2 240 000
Netto endring annen langsiktig gjeld	0	0
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	0	144 432 717
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-8 929 327	-151 225 610
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-43 040 520	-80 701 152
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	1 351 169	4 252 519
Likviditetsbeholdning ved periodestart	22 160 358	17 907 839
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	23 511 524	22 160 358
Netto likviditetsendring gjennom perioden	1 351 170	4 252 519
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 23 511 524	22 160 358
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	23 511 524	22 160 358

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-#KZAS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. De viktigste regnskapsprinsippene som selskapet følger er beskrevet nedenfor.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er ingen endringer av regnskapsprinsipper for selskapet i 2024.

KONSOLIDERING

Det konsoliderte regnskapet består av morselskapet KM Real Estate AS og alle dets datterselskap. Datterselskap er alle juridiske enheter der morselskapet direkte eller indirekte har en bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse er vanligvis oppnådd når konsernet eier, direkte eller indirekte, mer en 50% av aksjene i selskapet og/eller er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Datterselskap er konsolidert fra kjøpsdato, som ansees som datoen der konsernet oppnår bestemmende innflytelse. Datterselskapene blir konsolidert så lenge konsernet innehar bestemmende innflytelse.

Minoritetsinteresser er andelen av overskudd/underskudd og netto eiendeler i datterselskapene som eies av eiere utenfor konsernet. Minoritetsinteresser er presentert i resultatregnskapet og i egenkapitalen i den konsoliderte balansen, separat fra egenkapitalen til morselskapets eiere.

Regnskapet til alle datterselskap er utarbeidet for den samme regnskapsperioden som morselskapet. Der de benyttede regnskapsprinsipper er forskjellige fra konsernets prinsipper, er regnskapstallene omarbeidet til å være i tråd med konsernets prinsipper. Alle konserninterne transaksjoner, fordringer og gjeld, samt urealiserte gevinster på konserninterne transaksjoner er eliminert. Urealiserte tap er også eliminert, med mindre den overførte eiendelen er blitt nedskrevet.

VIRKSOM HETSKJØP OG GOODWILL

Ved kjøp av datterselskap benytter konsernet oppkjøpsmetoden. Under oppkjøpsmetoden blir kjøpskostnaden ved virksomhetskjøp allokert til de eiendeler og gjeld som er overdratt på transaksjonstidspunktet.

Goodwill måles til kostpris, som er netto residual av kjøpskostnaden etter at allokering er foretatt til identifiserbare eiendeler og gjeld ved virksomhetskjøpet. Goodwill som oppstår som resultat av oppkjøp av datterselskap klassifiseres som immateriell eiendel. Goodwill som oppstår ved kjøp av et tilknyttet selskap er klassifisert som endel av investeringen i det aktuelle selskap. For verdsettelse av immaterielle eiendeler, se prinsippet "Immaterielle eiendeler".

For virksomhetskjøp som gjennomføres ved trinnvise oppkjøp måles virkelig verdi av virksomhetens eiendeler og gjeld, inkludert goodwill, på tidspunktet der kontroll oppnås. Hvis verdien av tidligere eide aksjer har økt ved dato for oppnåelse av kontroll, utgjør denne verdistigningen en merverdi i form av goodwill som regnskapsføres direkte mot egenkapital. Dersom verdien av tidligere eide aksjer har blitt redusert, behandles dette som en nedskrivning av aksjene. Kun goodwill for majoritetens andel regnskapsføres.

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-#ZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Varige driftsmidler

Ikke-finansielle anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost fratrukket påløpte avskrivninger, men nedskrives til virkelig verdi ved verdiforringelse. Varige driftsmidler oppføres i balansen dersom de har en levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte driftsmidlets slit og elde, samt forventet brukstid. Anleggsmidlet nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av det aktuelle anleggsmiddelet. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet. Nedskrivningene reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktige fordringer gjelder arbeidssyklusen og består av kundefordringer, andre kortsiktige fordringer, og forskuddsbetalinger. For ytterligere informasjon om vurdering av fordringer, se prinsippet "Fordringer".

Lån

Lån bokføres til kostpris som er virkelig verdi av mottatt lån (brutto lånebeløp) med fradrag for opptakskostnader. Etableringskostnader periodiseres over lånets løpetid.

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

VURDERING I IMMATERIELLE EIENDELER OG GJELD

Immaterielle eiendeler balanseføres dersom det kan sannsynliggjøres at det foreligger fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelene, at eiendelene kontrolleres av selskapet og at eiendelenes kostpris kan estimeres pålitelig.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte eiendels forventede levetid og brukstid. Eiendelen nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av den aktuelle eiendelen. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet.

Goodwill relatert til fast eiendom blir avskrevet over objektets levetid, i tråd med god regnskapsskikk. Goodwill som stammer fra investering i tilknyttet selskap er inkludert i verdien av investeringen og testes for nedskrivning som del av den bokførte verdien av investeringen. Goodwill som stammer fra kjøp av datterselskap blir testet årlig for nedskrivning og regnskapsføres til kostpris minus nedskrivning og påløpte avskrivninger. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke. Gevinst og tap på salg av virksomhet inkluderer den bokførte verdien av goodwill relatert til den aktuelle virksomheten.

ESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

Selskapet benytter estimater og forutsetninger i forbindelse med vurdering av avsetning tap på krav, garantier knyttet til kontraktsoppfyllelse og fastsettelse av virkelig verdi ved nedskrivningsvurderinger av selskapet eiendeler.



PRINSIPPER FOR INNTEKTSFØRING

Selskapets inntekter genereres i hovedsak av investeringer i fast eiendom, samt investeringer i selskaper som driver med utvikling og utleie av fast eiendom, samt investeringer i markedsbaserte aksjer. Inntekter fra finansielle investeringer klassifiseres som driftsinntekter. Se nærmere beskrivelse av prinsippene som anvendes for de ulike investeringene i avsnittene nedenfor.

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

Felleskostnader utfaktureres a konto kvartalsvis og periodiseres pr. måned. Avregning felleskostnader resultatføres pr. 31.12 på basis av beste estimat for budsjetterte, ikke påløpte kostnader.

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

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles sammenstilles med tilhørende inntekter og kostnadsføres i samme periode. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved regnskapsføring av prosjekter som er påbegynt, men ikke avsluttet før regnskapsavslutning, er kostnader periodisert etter andel påløpt.

Det avsettes for urealisert tap dersom det er sannsynlig at slikt tap vil oppstå.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Definisjon av forskjellige finansielle investeringer fremgår i tilhørende prinsipper under. Datterselskap konsolideres 100% i konsernregnskapet. Felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Øvrige langsiktige investeringer regnskapsføres til anskaffelseskost. Kortsiktige finansielle plasseringer regnskapsføres til laveste av kostpris og virkelig verdi.

INVESTINGER I DATTERSLSKAP

Mottatt utdeling fra datterselskapene inntektsføres dersom det representerer utdeling av opptjent egenkapital fra egen eierperiode.

INVESTINGER I FELLES KONTROLLERT VIRKSOMHET

Investeringer der virksomheten representerer en integrert del av selskapets hovedaktivitet, der den økonomiske virksomheten er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten, og der selskapets eierskap er mellom 20 % og 50 %, defineres som felleskontrollert virksomhet.

Investering i felleskontrollert virksomhet er innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

INVESTINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Som tilknyttet selskap regnes foretak hvor selskapet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felles kontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse skal normalt anses å foreligge når selskapet eier så mange aksjer eller andeler at de representerer minst 20 prosent av stemmene i foretaket.

Investering i tilknyttet selskap er behandlet etter egenkapitalmetoden.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.



INVESTERINGER I AKSJER OG AKSJEFOND, OBLIGASJONER, SERTIFIKATER OG ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Finansielle omløpsmidler som aksjer, obligasjoner og sertifikater som er notert på børs eller tilsvarende autorisert markedsplass, som er inkludert i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, og som har god eierspredning og likviditet, blir vurdert til markedsverdi. Kortsiktige likvide investeringer definert som kontantekvivalenter er finansielle instrumenter som enkelt kan gjøres om til kontanter og som har løpetid kortere enn 3 måneder. Øvrige finansielle omløpsmidler betraktes hver for seg og vurderes til det laveste av kost og virkelig verdi.

Langsiktige finansielle investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Utdeling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode, blir ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost.

Ved salg av aksjer blir inngangsverdien tilordnet etter FIFO-prinsippet (først inn, først ut).

DERIVATER

Selskapet benytter finansielle instrumenter (blant annet valutaswaper, renteswaper) enten for å begrense finansiell risiko (sikring) eller for å maksimere overskudd innenfor gitte mandater (andre derivater). Formålet med instrumentet avgjør hvilket av prinsippene under som blir benyttet.

Sikring

Et sikringsinstrument er et instrument som gjennom sin verdi eller kontantstrømmer forventes å utligne endringer i verdien eller kontantstrømmen til et underliggende objekt (eiendel/gjeld). Kontantstrømsikring regnskapsføres i resultatregnskapet i samme periode som kontantstrømmen til det underliggende objektet eller kontakten. Verdisikring blir reflektert i den bokførte verdien av den underliggende objektet, og gevinst/tap i virkelig verdi av instrumentet blir regnskapsført umiddelbart i resultatregnskapet.

Andre derivater

Valutakontrakter som ikke vurderes som sikring blir målt til virkelig verdi. Alle andre derivater som inngås uten at sikring er formålet blir regnskapsført til laveste av kostpris og virkelig verdi.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt - / skattefordel. Eventuelle justeringer av tidligere års skatteberegning kostnadsføres i inneværende år. Årets betalbare skatt er skatteutgiften som forfaller til betaling som følge av periodens skattemessige resultat. Den utsatte skatten representerer den skatten som påhviler årets og tidligere års resultater på balansetidspunktet og som kommer til betaling i senere perioder. Den utsatte skattefordelen representerer skatt som allerede er betalt, men som ikke er kostnadsført regnskapsmessig, samt fremtidig skattebesparelse knyttet til underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22 % av verdien av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode og innenfor samme skatteregime, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Selskapet og konsernet presenterer sitt regnskap i NOK som er samme valuta som selskapets funksjonelle valuta.

Funksjonell valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter og gjeld i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på balansedagen. Valutadifferanser som oppstår ved omregning til funksjonell valuta resultatføres under finansposter. Øvrige eiendeler og gjeld som er målt til historisk kost i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av historisk valutakurs. Øvrige eiendeler og gjeld som måles til virkelig verdi er omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på tidspunkt for fastsettelse av virkelig verdi. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til terminkurs.



Presentasjonsvaluta

Konsernets funksjonelle og presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK). Transaksjoner i utenlandsk valuta er omregnet til (NOK).

For regnskapet per 31.12. er følgende sluttkurs for NOK / USD benyttet (2024: 11,3534) og (2023: 10,1724). Sluttkurs per 31.12 NOK / EUR (2024: 11,7950) og (2023: 11,2405).

FORDRINGER

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

AVSETNINGER FOR USIKRE FORPLIKTELSER

En usikker forpliktelse innregnes når selskapet har en juridisk eller faktisk finansiell forpliktelse som det er sannsynlig at vil bli utbetalt på et fremtidig tidspunkt og som kan beregnes basert på et pålitelig estimat. Utgifter til restrukturering regnskapsføres når beslutningen er foretatt og gjort kjent. Avsetningen verdsettes til estimerte utgifter som påregnes. Forventede fremtidige kontantstrømmer neddiskonteres med en risikofri rente før skatt tillegg en risikopremie som reflekterer usikkerheten knyttet til avsetningen.

NÆRSTÅENDE PARTER

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning. Nærstående parter er selskap innen konsernet og morselskapets eiere.

Transaksjoner mellom nærstående parter er gjort til markedspriser (arm-lengdeprinsippet).

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

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og likviditetsbeholdningen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med oppgjør innen 3 måneder.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Eiendeler og gjeld oppført i balansen kan være regnskapsført basert på antakelser og usikre forhold. Hendelser etter balansedagen som tilfører selskapet ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen, og som underbygger en fornyet vurdering av en eiendels- eller gjeldspost, reflekteres i årsregnskapet. Eksempler på hendelser etter balansedagen kan være domsavgjørelse av rettslig tvist, kunders faktiske betalingshistorikk, endelig beregning av bonuser eller annen resultatavhengig kompensasjon. Hendelser etter balansedagen presenteres i en egen detaljnote til årsregnskapet dersom vesentlige forhold har oppstått.

SAMMENLIGNINGSTALL

Sammenligningstall endres ved vesentlige endringer av regnskapsprinsipp, samt ved vesentlige feil i tidligere årsregnskap. Slike endringer opplyses særskilt i eget punkt under anvendte regnskapsprinsipper.

Dersom det gjøres endringer i klassifisering og gruppering av regnskapsposter, endres sammenligningstallene tilsvarende.

Pennco Dokumentnøkkel: X2T9F-#ZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Vesentlige hendelser

2024

KM Real Estate AS

Ingen vesentlige hendelser, kjøp eller salg har inntruffet i regnskapsåret.

2023

KM Real Estate AS

Ingen vesentlige hendelser, kjøp eller salg har inntruffet i regnskapsåret.

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 3 - Inntekter fra finansielle investeringer

2024	Resultatandel	Utbytte	Realisert gevinst /(-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (reversert nedskrivning)	SUM
Tilknyttede selskaper	1 452 689	0	0	0	-10 591 898	-9 139 209
Felleskontrollerte selskaper	273 957	0	0	0	-56 743	217 214
Aksjer og andeler	0	0	0	0	-56 387 357	-56 387 357
Andre finansielle anleggsmidler						0
Markedsbaserte aksjer og fond	0	0	5 186 799	-6 150 311	0	-963 512
Renteswaps	0	7 142 551	0	0	0	7 142 551
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER	1 726 646	7 142 551	5 186 799	-6 150 311	-67 035 998	-59 130 311

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUV1



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte i konsernet.
Selskaper i konsernet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Ytelser til ledende personer

Daglig leder er innleid fra annet selskap i Klaveness Marine konsern.
Ytelser til daglig leder er en del av management fee.

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført management fee pr 31.12.2024 NOK 17 mill. (31.12.2023: NOK 16 mill).

Alle medlemmene i styret er tilknyttet Klaveness Marine konsern. Det er ikke utbetalt særskilt honorar til de ulike styremedlemmene, da slike verv er en del av stillingen deres. Kompensasjon for arbeidsinnsats knyttet til dette, anses dekket gjennom ordinær lønn eller godtgjørelse. Det er heller ikke gitt lån eller garantier til fordel for medlemmer av styret.

Note 6 - Godtgjørelse til revisor

	2024	2023
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	442 195	428 530
Sum godtgjørelse til revisor	442 195	428 530

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50Tf-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate ASkonsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Varige driftsmidler

2024

NOK	Eiendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	491 665 980	194 193 034	59 400 000	745 259 014
Akk. avskrivninger 01.01.	-282 954 713	-194 193 034	0	-477 147 747
Akkumulert omregningsdifferanse 01.01.	0	0	0	0
Bokført verdi 01.01.	208 711 267	0	59 400 000	268 111 267
Årets tilgang	5 785 502	0	0	5 785 502
Årets avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-12 575 748	0	0	-12 575 748
Reverserte akkumulerte avskrivninger	0	0	0	0
Reverserte akkumulerte omregningsdifferanser	0	0	0	0
Omregningsdifferanse	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	201 921 021	0	59 400 000	261 321 021
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.	497 451 482	194 193 034	59 400 000	751 044 516
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-295 530 461	-194 193 034	0	-489 723 495
Akkumulert omregningsdifferanse 31.12.	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Landøyveien 2 Invest AS	Oslo	100%	100%
Drammensveien 133 AS	Oslo	100%	100%
Drammensveien 133 KS	Oslo	100%	100%
TKE Drift AS	Oslo	100%	100%
Sæmeiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84%	84%
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	100%	100%

Tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Åsenveien 3 AS	Oslo	47,88%	47,88%
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30%	42,30%
Oslo Science Park II AS	Oslo	35,25%	35,25%
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00%	45,00%
Silver Retail AS	Oslo	22,25%	22,25%
Office Fornebu AS	Oslo	32,07%	32,07%
Norrløg II AB	Sverige	37,95%	37,95%
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00%	45,00%
Næstved Retail Park AS	Oslo	27,00%	27,00%
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00%	25,00%

Felleskontrollert selskap

Foretaksnavn	Forretnings - kontor	Eierandel	Stemmeandel
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33%	33,33%
Nordliveien KS	Oslo	30,00%	30,00%
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33%	33,33%
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33%	33,33%

Pennneo Dokumentnøkket: X2T9F-iKZAS-X50TI-AZLH6-HJISTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9 - Investeringer i felleskontrollerte selskaper

Investeringer i felleskontrollerte selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Selskapsnavn	Direkte og indirekte		Stemmeandel	Forretningskontor	
	Direkte eierandel	eierandel			
Nordliveien Utbygging AS	33,33%	33,33%	33,33%	Oslo	
Nordliveien KS	30,00%	33,33%	33,33%	Oslo	
Bergerveien 24 AS	33,33%	33,33%	33,33%	Oslo	
Bergerveien 24 IS	33,00%	33,33%	33,00%	Oslo	

	Nordliveien				SUM
	Utbygging AS	Nordliveien KS	Bergerveien 24 AS	Bergerveien 24 IS	
Inngående balanse per 01.01.2024	200 000	0	1 685 023	1 917 355	3 802 378
Tilgang	0	1 740 000	0	0	1 740 000
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	0	0	-649 935	-1 350 000	-1 999 935
Salg	0	0	0	0	0
Resultatandel	21 432	-1 672 293	33 158	1 891 660	273 957
Avskrivninger og nedskrivninger av merverd	0	-56 743	0	0	-56 743
Nedskrivninger	0	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0	0
Omregningseffekter	0	-10 964	0	0	-10 964
Utgående balanse per 31.12.2024	221 432	0	1 068 247	2 459 015	3 748 693

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUV1



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10 - Investeringer i tilknyttede selskaper

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet

Selskapsnavn	Direkte eierandel	Direkte og indirekte eierandel	Sluttsandel	Forretningskontor
Åsenveien 3 AS	47,88%	47,88%	47,88%	Oslo
Oslo Science Park AS	42,30%	42,30%	42,30%	Oslo
Oslo Science Park II AS	35,25%	35,25%	35,25%	Oslo
Oslo Science Park III AS	45,00%	45,00%	45,00%	Oslo
Norrieg II AB	37,95%	37,95%	37,95%	Oslo
Arctic Development1 Partners Fnv2 AS	45,00%	45,00%	45,00%	Oslo
Næstved Retail Park AS	27,00%	27,00%	27,00%	Oslo
Fjordveien Invest AS	25,00%	25,00%	25,00%	Oslo
Silver Retail AS	22,25%	22,25%	22,25%	Oslo
Office Fornebu AS	32,07%	32,07%	32,07%	Oslo

Se note 2 for opplysninger om endret eierforhold.

	Åsenveien 3 AS	Oslo Science Park AS	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Norrieg II AB	Arctic Development Partners Fnv2 AS	Næstved Retail Park AS
Inngående balanse per 01.01.2024	8 276 479	38 750 561	73 040 236	28 980 407	36 713 479	2 607 500	41 546 221
Tilgang	0	0	0	0	-119 590	2 880 900	-4 980 366
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital	-2 872 800	-5 922 000		-4 500 000	-3 861 033		
Salg							
Resultatandel	2 762 789	818 512	-3 367 024	332 294	-192 162	-257 347	3 701 219
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	-113 868	-1 045 420	-694 890				
Nedskrivning / reversering av nedskrivning						-231 052	-199 050
Utbytte							
Omrregningseffekter					680 224		
Utgående balanse per 31.12.2024	8 052 601	32 601 654	68 978 323	24 812 701	33 220 918	5 000 000	40 088 025

	Fjordveien Invest AS	Silver Retail AS	Office Fornebu AS	SUM
Inngående balanse per 01.01.2024	29 451 518	14 483 389	42 851 131	316 500 919
Tilgang				2 761 310
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital				-22 136 199
Salg				0
Resultatandel	59 100	-2 622 430	217 738	1 452 689
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier				-1 854 178
Nedskrivning / reversering av nedskrivning	-15 635 614	1 725 951	5 602 045	-8 737 720
Utbytte				0
Omrregningseffekter			-1 236 445	-556 221
Utgående balanse per 31.12.2024	13 875 002	13 588 910	47 234 469	287 430 601

Penneo Dokumentnøkket: X2T9F-iKZAS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUW1



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11 - Aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi 31.12.2024
KTP Invest AS	9,94%		85 254 372
NMK Næringseiendom AS	8,85%		17 071 650
UREM Real Estate Fund 1 AS	-		45 829 593
Øst Bygg & Handel AS	17,00%		13 634 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	6,95%	-54 990 948	124 517 000
Frøytunet Utvikling AS	19,00%	-4 588 875	10 680 000
NorrLog III AS	11,60%		25 376 369
SVG Property AS	9,57%	4 632 754	177 889 647
REQ Fund I AS	-	-1 440 288	24 866 266
Sum aksjer og andeler		-56 387 357	525 118 897

	Inntekter fra investeringer	Markedverdi og bokført verdi 31.12.2024
Markedsbaserte aksjer		-
Markedsbaserte aksjer	5 186 799	-
Sum markedsbaserte aksjer	5 186 799	-

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZAS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 12 - Andre finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi		Påløpne renter	
					pr 31.12.2024	NOK	pr 31.12.2024	NOK
NOK	225 000 000	Flytende rente	Fast: 1,925% - 3,390% p.a.	22.12.16 - 11.09.34	9 055 344		553 306	
NOK	75 000 000	4,7100%	1,2613%	08.11.24 - 08.02.27	4 331 514		380 790	
Sum rentebytteavtaler	300 000 000				13 386 858		934 096	

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 13 - Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	31.12.2024	31.12.2023
Lån til SVG Property AS	0	3 827 488
Forskuddsbetalte utleiehonorar	249 308	230 113
Sum andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>249 308</u>	<u>4 057 601</u>

Note 14 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Kortsiktige fordringer</u>		
Klaveness Marine Finance AS	909 174 491	887 532 181
Klaveness Marine Holding AS	0	16 099
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	<u>909 174 490</u>	<u>887 548 279</u>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt.

Fleire selskaper som inngår i Klaveness Marine konsern deltar i et flere-valuta konsernkontosystem drevet av DNB ASA.

Konsernselskapenes innskudd og trekk i systemet er gjennom konsernkontoavtalene regulert som fordringer / gjeld mot Klaveness Marine Finance AS og klassifisert i henhold til dette i årsregnskapet.

Alle selskaper som deltar i konsernkontoordningen hefter solidarisk for eventuell underbalanse i konsernkontostrukturen.

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Klaveness Marine Holding AS Management fee og mva	17 369 025	15 983 693
Klaveness Marine Finance AS Konsernbidrag	43 882 701	29 631 193
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>61 251 726</u>	<u>45 614 886</u>

Kortsiktig gjeld defineres som poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZMS-X50Tf-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 15 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Til gode mva	407 508	304 511
Andre kortsiktige fordringer	<u>2 677 188</u>	<u>2 414 782</u>
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u><u>3 084 696</u></u>	<u><u>2 719 293</u></u>

Note 16 - Bankinnskudd

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Bankinnskudd, NOK	<u>23 511 524</u>	<u>22 160 358</u>
Sum bankinnskudd	<u><u>23 511 524</u></u>	<u><u>22 160 358</u></u>

Det er pr 31.12.2024 ingen bundne midler i konsernet.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Forskudd fra kunder	888 076	1 304 871
Avsatt påløpte kostnader	<u>3 094 901</u>	<u>3 220 767</u>
Sum annen kortsiktig gjeld til eksterne kreditorer	<u><u>3 982 977</u></u>	<u><u>4 525 638</u></u>

Kortsiktig gjeld defineres som gjeld som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt.

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUUJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 18 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap:

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	15	15 000
Sum	1 000	15	15 000

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Klaveness Marine Holding AS	1 000	100%	100%
Totalt antall aksjer	1 000	100%	100%

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Klaveness Marine Holding AS, Harbitzalléen 2A, Postboks 399 Skøyen, 0213 Oslo. Årsregnskapet til Klaveness Marine Holding AS er tilgjengelig ved denne adresse.

Note 19 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
Egenkapital pr. 01.01.2024	15 000 000	10 000 000	355 595 388	1 267 588 930	12 428 481	1 660 612 799	1 648 184 318
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL							
Netto konsernbidrag uten skattem. effekt	0	0		-34 228 507		-34 228 507	-34 228 507
Utbetalinger til minoritet	0	0			-4 480 000	-4 480 000	0
Andre EK-endringer (omregningsdiff.)	0	0	-344 506	-340 326	0	-684 832	-684 832
Årets resultat	0	0		-35 289 456	3 184 008	-32 105 447	-35 289 456
Egenkapital pr. 31.12.2024	15 000 000	10 000 000	355 250 882	1 197 730 641	11 132 490	1 589 114 013	1 577 981 523

Penneo Dokumentnr.: X2T9F-iKZAS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 20 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2024	31.12.2023
Lån fra Handelsbanken:		
KM Real Estate AS	168 087 580	171 528 190
Drammensveien 133 KS	140 000 000	144 432 717
Landøyveien 2 Invest AS	48 840 000	49 896 000
Sum gjeld til Handelsbanken	<u>356 927 580</u>	<u>365 856 907</u>
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>356 927 580</u>	<u>365 856 907</u>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	308 087 580	171 528 190
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	48 840 000	194 328 717
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>356 927 580</u>	<u>365 856 907</u>
	31.12.2024	31.12.2023
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	309 143 580	175 472 846
Mellom 1 - 5 år	47 784 000	190 384 061
Sum	<u>356 927 580</u>	<u>365 856 907</u>
Bokført verdi av anleggsmidler i datterselskap som er stilt som sikkerhet for denne gjelden:		
	31.12.2024	31.12.2023
Harbitzalléen 2A	64 679 842	69 901 424
Drammensveien 133	99 200 417	99 881 084
Landøyveien 2	81 388 957	84 242 792
Sum bokført verdi av anleggsmidler stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet	<u>245 269 216</u>	<u>254 025 300</u>

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 21 - Garantier og forpliktelser

KM Real Estate AS konsern og KM Real Estate AS har følgende garantier og forpliktelser:

Motpart	Gjelder	Beløp
Handelsbanken	<u>Drammensveien 133 KS (debitor):</u> Avtale om selvskyldnerkausjon mellom morselskapet og debitor. Debitor har lån i Handelsbanken. Banken stilte som vilkår at KM Real Estate AS var villig til å stille selvskyldnerkausjon for lånet.	Oppad til NOK 249 000 000
Handelsbanken	<u>Landøyveien 2 Invest AS (debitor):</u> Avtale om selvskyldnerkausjon mellom morselskapet og debitor. Debitor har lån i Handelsbanken. Banken stilte som vilkår at KM Real Estate AS var villig til å stille selvskyldnerkausjon for lånet.	Oppad til NOK 52 800 000

Penneo Dokumentnr: X2T9F-ikZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 22 - Skatt

A. SKATTEKOSTNAD

	2024	2023
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	0	35 041
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-878 322	-410 888
Effekt av konsernbidrag	9 654 194	6 518 863
Sum årets skattekostnad	<u>8 775 871</u>	<u>6 143 016</u>

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2024	2023
Årsresultat før skatt	-23 329 576	-28 906 292
Permanente forskjeller (netto)	65 691 800	57 411 626
Andre endringer	-3 363 395	-286 936
Sum permanente forskjeller	<u>62 308 405</u>	<u>57 124 690</u>
Endring midlertidige forskjeller	4 903 871	-3 252 875
Sum endring midlertidige forskjeller	<u>4 903 871</u>	<u>-3 252 875</u>
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	<u>43 882 700</u>	<u>24 965 523</u>
Konsernbidrag til Klaveness Marine Finance AS	-43 882 700	-24 790 318
Sum konsernbidrag	<u>-43 882 700</u>	<u>-24 790 318</u>
Sum skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>175 205</u>

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS

Ordinært resultat før skatt	-23 329 576	-28 906 292
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	-5 132 507	-6 359 384
Skatteeffekt permanent forskjeller	14 452 196	12 630 571
Skatteeffekt av endringer MF som ikke utlignes	-543 818	-128 170
Sum årets skattekostnad	<u>8 775 871</u>	<u>6 143 016</u>

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-iKZAS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 22 - Skatt

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2024	Skatteeffekt 31.12.2024 22%	Status 31.12.2023	Skatteeffekt 31.12.2023 22%
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	-10 121 765	-2 226 788	-5 686 432	-1 251 015
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	0	0	15 452	3 399
Andre midlertidige forskjeller	956 831	210 503	1 409 917	310 182
Sum midlertidige forskjeller som ikke er korrigert særskill	-9 164 934	-2 016 286	-4 261 063	-937 434
Fremførbart underskudd	-4 185 666	-920 847	-3 785 085	-832 719
Midlertidige forskjeller som ikke utlignes	5 895 303	1 296 967	4 583 229	1 008 310
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	-7 455 297	-1 640 165	-3 462 919	-761 842

Balansført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)		-1 640 165		-761 842
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse		-876 323		-410 689

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - Transaksjoner med nærstående

Konsernet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	31.12.2024	31.12.2023
Leieinntekter		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	3 077 960	2 958 220
	<u>3 077 960</u>	<u>2 958 220</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	-17 175 031	-15 967 791
Sum netto disponenthonorar	<u>-17 175 031</u>	<u>-15 967 791</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
Klaveness Marine Finance AS (søsterselskap)	39 257 152	31 231 817
	<u>39 257 152</u>	<u>31 231 817</u>

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS morselskap

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Inntekter fra finansielle investeringer	2	<u>-28 714 788</u>	<u>-30 695 246</u>
Sum driftsinntekter		<u>-28 714 788</u>	<u>-30 695 246</u>
Management honorar	4	15 882 565	14 617 033
Annen administrasjonskostnad	5	<u>975 333</u>	<u>1 233 870</u>
Sum driftskostnader		<u>16 857 898</u>	<u>15 850 903</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>-45 572 687</u>	<u>-46 546 149</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	6	37 245 894	29 898 344
Andre rente- / finansinntekter		861 940	206 257
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 918 694	1 952 666
Rentekostnader til foretak i samme konsern	6	-4 477 409	-3 754 122
Annen rentekostnad		-10 684 372	-9 250 546
Annen finanskostnad		<u>-87 025</u>	<u>-87 630</u>
Netto finansposter		<u>24 777 722</u>	<u>18 964 969</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		<u>-20 794 965</u>	<u>-27 581 180</u>
Skattekostnad	7	-8 561 183	-5 453 021
ÅRSRESULTAT		<u>-29 356 147</u>	<u>-33 034 201</u>
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT I MORSELSKAPET			
Netto avgitt / (- mottatt) konsernbidrag med skattemessig effekt	8	30 365 338	19 336 448
Overført til / (- fra) annen egenkapital	8	<u>-59 721 485</u>	<u>-52 370 649</u>
		<u>-29 356 147</u>	<u>-33 034 201</u>

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZAS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS morselskap

Balanse

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	152 245 348	152 245 348
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	9	826 703	826 703
Investeringer i tilknyttet selskap	9	305 204 676	330 708 325
Investeringer i aksjer og andeler	10	525 118 896	527 585 048
Andre langsiktige fordringer		0	3 827 488
Sum finansielle anleggsmidler		<u>983 395 623</u>	<u>1 015 192 912</u>
Sum anleggsmidler		<u>983 395 623</u>	<u>1 015 192 912</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på foretak i konsernselskaper	11	893 985 482	868 890 861
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	12	982 734	885 988
Sum fordringer		<u>894 968 216</u>	<u>869 776 849</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	0	45 100 974
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>45 100 974</u>
Bankinnskudd	13	10 329 068	7 341 949
Sum bankinnskudd		<u>10 329 068</u>	<u>7 341 949</u>
Sum omløpsmidler		<u>905 297 284</u>	<u>922 219 772</u>
SUM EIENDELER		<u>1 888 692 907</u>	<u>1 937 412 684</u>

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZMS-X50TH-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



EGENKAPITAL OG GJELD

<u>EGENKAPITAL</u>	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,14	15 000 000	15 000 000
Overkurs	8	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		<u>380 599 820</u>	<u>380 599 820</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 212 371 826	1 272 093 311
Sum opptjent egenkapital		<u>1 212 371 826</u>	<u>1 272 093 311</u>
Sum egenkapital		<u>1 592 971 645</u>	<u>1 652 693 130</u>
<u>GJELD</u>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	3 399
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>3 399</u>
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	11	69 600 000	70 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>69 600 000</u>	<u>70 800 000</u>
Annen kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 250	17 201
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	11	56 298 945	40 758 109
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		756 300	749 483
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader konsern	11	847 187	863 170
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15	168 087 580	171 528 190
Sum annen kortsiktig gjeld		<u>226 121 262</u>	<u>213 916 153</u>
Sum gjeld		<u>295 721 262</u>	<u>284 719 552</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 888 692 907</u>	<u>1 937 412 684</u>

Oslo, 31.12.2024 / 08.05.2025

Carl Arnold Johansen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Anne Jevne
Daglig leder

Pennco Dokumentnøkkel: X2T9F-#ZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUV1



KM Real Estate AS morselskap

Kontantstrømpoppstilling

	2024	2023
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	-20 794 965	-27 581 180
Inntekter fra finansielle investeringer	28 714 788	30 695 247
Endring i fordringer	-96 746	-310 122
Endring i kortsiktig gjeld	-1 941 310	-44 320
Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 817	159 027
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5 888 584	2 918 652
INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetaling fra datterselskap	27 480 000	18 060 000
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter	7 142 551	5 087 844
Investering i felleskontrollert virksomhet	-1 740 000	0
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	2 000 000	24 203 289
Investering i tilknyttet selskap	-2 880 900	-6 887 699
Salg av tilnyttet selskap	19 265 278	0
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	2 872 800	0
Investering i aksjer	-62 427 490	-72 270 290
Innbetaling fra investering i aksjer	52 643 747	38 307 219
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper	0	67 401 922
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	3 827 488	-3 827 488
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	23 088 853	70 074 797
FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	-24 790 318	-67 319 371
Netto endring annen langsiktig gjeld	-1 200 000	0
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	0	-3 537 410
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-25 990 318	-70 856 781
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	2 987 119	2 136 670
Likviditetsbeholdning ved periodestart	7 341 949	5 205 279
Likviditetsbeholdning ved perodeslutt	10 329 068	7 341 949
Netto likviditetsendring gjennom perioden	2 987 119	2 136 670
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved perodeslutt:		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10 329 068	7 341 949
Likviditetsbeholdning ved perodeslutt	10 329 068	7 341 949

Pemneo Dokumentnøkkel: X2T9F-IKZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. De viktigste regnskapsprinsippene som selskapet følger er beskrevet nedenfor.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er ingen endringer av regnskapsprinsipper for selskapet i 2024.

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Varige driftsmidler

Ikke-finansielle anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost fratrukket påløpte avskrivninger, men nedskrives til virkelig verdi ved verdiforringelse. Varige driftsmidler oppføres i balansen dersom de har en levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte driftsmidlets slit og elde, samt forventet brukstid. Anleggsmidlet nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av det aktuelle anleggsmiddelet. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet. Nedskrivningene reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktige fordringer gjelder arbeidssyklusen og består av kundefordringer, andre kortsiktige fordringer, og forskuddsbetalinger. For ytterligere informasjon om vurdering av fordringer, se prinsippet "Fordringer".

Lån

Lån bokføres til kostpris som er virkelig verdi av mottatt lån (brutto lånebeløp) med fradrag for opptakskostnader. Etableringskostnader periodiseres over lånets løpetid.

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

Penneco Dokumentnøkkel: X2T9F-IKZAS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



VURDERING IMMATERIELLE EIENDELER OG GJELD

Immaterielle eiendeler balanseføres dersom det kan sannsynliggjøres at det foreligger fremtidige økonomiske fordeler knyttet til eiendelene, at eiendelene kontrolleres av selskapet og at eiendelenes kostpris kan estimeres pålitelig.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Med fornuftig avskrivningsplan menes plan for avskrivninger basert på beste estimat ut fra det enkelte eiendels forventede levetid og brukstid. Eiendelen nedskrives dersom bokført verdi av eiendelen er større enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp defineres som det største av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk bestemmes av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som forventes å genereres av den aktuelle eiendelen. Ved vurdering av nedskrivningsbehov settes kontantstrømmer på den laveste kontantstrømsgenererende enhet.

Goodwill relatert til fast eiendom blir avskrevet over objektets levetid, i tråd med god regnskapsskikk. Goodwill som stammer fra investering i tilknyttet selskap er inkludert i verdien av investeringen og testes for nedskrivning som del av den bokførte verdien av investeringen. Goodwill som stammer fra kjøp av datterselskap blir testet årlig for nedskrivning og regnskapsføres til kostpris minus nedskrivning og påløpte avskrivninger. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke. Gevinst og tap på salg av virksomhet inkluderer den bokførte verdien av goodwill relatert til den aktuelle virksomheten.

ESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

Selskapet benytter estimater og forutsetninger i forbindelse med vurdering av avsetning tap på krav, garantier knyttet til kontraktsopplyselse og fastsettelse av virkelig verdi ved nedskrivningsvurderinger av selskapet eiendeler.

PRINSIPPER FOR INNTEKTSFØRING

Selskapets inntekter genereres i hovedsak av investeringer i fast eiendom, samt investeringer i selskaper som driver med utvikling og utleie av fast eiendom, samt investeringer i markedsbaserte aksjer. Inntekter fra finansielle investeringer klassifiseres som driftsinntekter. Se nærmere beskrivelse av prinsippene som anvendes for de ulike investeringene i

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles sammenstilles med tilhørende inntekter og kostnadsføres i samme periode. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved regnskapsføring av prosjekter som er påbegynt, men ikke avsluttet før regnskapsavslutning, er kostnader periodisert etter andel påløpt.

Det avsettes for urealisert tap dersom det er sannsynlig at slikt tap vil oppstå.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Definisjon av forskjellige finansielle investeringer fremgår i tilhørende prinsipper under. Datterselskap konsolideres 100% i konsernregnskapet. Felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Øvrige langsiktige investeringer regnskapsføres til anskaffelseskost. Kortsiktige finansielle plasseringer regnskapsføres til laveste av kostpris og virkelig verdi.

I morselskapets regnskap regnskapsføres alle langsiktige investeringer til kostpris, mens kortsiktige investeringer regnskapsføres til laveste av kostpris og virkelig verdi.



INVESTERINGER I DATTERSLSKAP

Investeringer behandles som datterselskaper når selskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse i selskapet som det er investert i. Bestemmende innflytelse er normalt oppnådd når selskapet direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet som det er investert i, samt når selskapet er i stand til å utøve faktisk kontroll i

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Med kostmetoden menes oppføring av anskaffelseskost på investeringstidspunktet, justert for etterfølgende inn- og utbetalinger. Utdelinger som er tilbakebetaling av innskutt kapital, samt utdelinger av opptjent resultat før egen eierperiode, behandles som reduksjon av anskaffelseskost.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/ andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

Mottatt utdeling fra datterselskapene inntektsføres dersom det representerer utdeling av opptjent egenkapital fra egen eierperiode. Utdeling inntektsføres i morselskapet i samme år som utdelingen er avsatt for i datterselskapet.

INVESTERINGER I FELLES KONTROLLERT VIRKSOMHET

Investeringer der virksomheten representerer en integrert del av selskapets hovedaktivitet, der den økonomiske virksomheten er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten, og der selskapets eierskap er mellom 20 % og 50 %, defineres som felleskontrollert virksomhet.

Investeringer i felles kontrollert virksomhet innarbeides etter kostmetoden. Ved regnskapsføring av investeringer etter kostmetoden, blir utbetaling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost. Utdeling av resultat opptjent i eierperioden inntektsføres over

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.

INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Som tilknyttet selskap regnes foretak hvor selskapet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felles kontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse skal normalt anses å foreligge når selskapet eier så mange aksjer eller andeler at de representerer minst 20 prosent av stemmene i foretaket.

Investeringer behandlet som tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Investeringer der intensjonen er midlertidig eie er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, og er klassifisert som aksjer og andeler under omløpsmidler. Investeringene defineres som midlertidig eie når egenkapitalavkastning og kortsiktige gevinster er vurdert som hovedmotivasjonen bak investeringene, og når transaksjonshyppigheten viser at intensjonen bak investeringene ikke er av langsiktig karakter.

Ved regnskapsføring av investeringer etter kostmetoden, blir utbetaling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost. Utdeling av resultat opptjent i eierperioden inntektsføres over resultatet.

Dersom virkelig verdi av investeringene er lavere enn anskaffelseskost, og verdifallet ikke forventes å være forbigående, nedskrives aksjene/andelene til virkelig verdi. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningene ikke lenger er tilstede.



INVESTERINGER I AKSJER OG AKSJEFOND, OBLIGASJONER, SERTIFIKATER OG ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Finansielle omløpsmidler som aksjer, obligasjoner og sertifikater som er notert på børs eller tilsvarende autorisert markedsplass, som er inkludert i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, og som har god eierspredning og likviditet, blir vurdert til markedsverdi. Kortsiktige likvide investeringer definert som kontantekvivalenter er finansielle instrumenter som enkelt kan gjøres om til kontanter og som har løpetid kortere enn 3 måneder. Øvrige finansielle omløpsmidler betraktes hver for seg og vurderes til det laveste av kost og virkelig verdi.

Langsiktige finansielle investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Utdeling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode, blir ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost.

Ved salg av aksjer blir inngangsverdien tilordnet etter FIFO-prinsippet (først inn, først ut).

DERIVATER

Selskapet benytter finansielle instrumenter (blant annet valutaswaper, renteswaper) enten for å begrense finansiell risiko (sikring) eller for å maksimere overskudd innenfor gitte mandater (andre derivater). Formålet med instrumentet avgjør hvilket av prinsippene under som blir benyttet.

Sikring

Et sikringsinstrument er et instrument som gjennom sin verdi eller kontantstrømmer forventes å utligne endringer i verdien eller kontantstrømmen til et underliggende objekt (eiendel/gjeld). Kontantstrømsikring regnskapsføres i resultatregnskapet i samme periode som kontantstrømmen til det underliggende objektet eller kontakten. Verdisikring blir reflektert i den bokførte verdien av den underliggende objektet, og gevinst/tap i virkelig verdi av instrumentet blir regnskapsført umiddelbart i resultatregnskapet.

Andre derivater

Valutakontrakter som ikke vurderes som sikring blir målt til virkelig verdi. Alle andre derivater som inngås uten at sikring er formålet blir regnskapsført til laveste av kostpris og virkelig verdi.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt - / skattefordel. Eventuelle justeringer av tidligere års skatteberegning kostnadsføres i inneværende år. Årets betalbare skatt er skatteutgiften som forfaller til betaling som følge av periodens skattemessige resultat. Den utsatte skatten representerer den skatten som påhviler årets og tidligere års resultater på balansetidspunktet og som kommer til betaling i senere perioder. Den utsatte skattefordelen representerer skatt som allerede er betalt, men som ikke er kostnadsført regnskapsmessig, samt fremtidig skattebesparelse knyttet til underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22 % av verdien av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode og innenfor samme skatteregime, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt på skattepliktig resultat fra deltakerlignede selskap som er vurdert og behandlet som midlertidig eie kostnadsføres når utgiften er pådratt.



PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

Selskapet og konsernet presenterer sitt regnskap i NOK som er samme valuta som selskapets funksjonelle valuta.

Funksjonell valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter og gjeld i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på balansedagen. Valutadifferanser som oppstår ved omregning til funksjonell valuta resultatføres under finansposter. Øvrige eiendeler og gjeld som er målt til historisk kost i utenlandsk valuta blir omregnet til funksjonell valuta ved bruk av historisk valutakurs. Øvrige eiendeler og gjeld som måles til virkelig verdi er omregnet til funksjonell valuta ved bruk av valutakurs på tidspunkt for fastsettelse av virkelig verdi. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til

Presentasjonsvaluta

Konsernets funksjonelle og presentasjonsvaluta er norske kroner (NOK). Transaksjoner i utenlandsk valuta er omregnet til (NOK).

For regnskapet per 31.12. er følgende sluttkurs for NOK/ USD benyttet (2024: 11,3534) og (2023: 10,1724). Sluttkurs per 31.12 NOK/ EUR (2024: 11,7950) og (2023: 11,2405).

FORDRINGER

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

AVSETNINGER FOR USIKRE FORPLIKTELSER

En usikker forpliktelse innregnes når selskapet har en juridisk eller faktisk finansiell forpliktelse som det er sannsynlig at vil bli utbetalt på et fremtidig tidspunkt og som kan beregnes basert på et pålitelig estimat. Utgifter til restrukturering regnskapsføres når beslutningen er foretatt og gjort kjent. Avsetningen verdsettes til estimerte utgifter som påregnes. Forventede fremtidige kontantstrømmer neddiskonteres med en risikofri rente før skatt tillagt en risikopremie som reflekterer usikkerheten knyttet til avsetningen.

NÆRSTÅENDE PARTER

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning. Nærstående parter er selskap innen konsernet og morselskapets eiere.

Transaksjoner mellom nærstående parter er gjort til markedspriser (arm lengdeprinsippet).

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

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og likviditetsbeholdningen omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med oppgjør innen 3 måneder.



HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Eiendeler og gjeld oppført i balansen kan være regnskapstørt basert på antakelser og usikre forhold. Hendelser etter balansedagen som tilfører selskapet ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen, og som underbygger en fornyet vurdering av en eiendels- eller gjeldspost, reflekteres i årsregnskapet. Eksempler på hendelser etter balansedagen kan være domsavgjørelse av rettslig tvist, kunders faktiske betalingshistorikk, endelig beregning av bonuser eller annen resultatavhengig kompensasjon. Hendelser etter balansedagen presenteres i en egen detaljnote til årsregnskapet dersom vesentlige forhold har oppstått.

SAMMENLIGNINGSTALL

Sammenligningstall endres ved vesentlige endringer av regnskapsprinsipp, samt ved vesentlige feil i tidligere årsregnskap. Slike endringer opplyses særskilt i eget punkt under anvendte regnskapsprinsipper.

Dersom det gjøres endringer i klassifisering og gruppering av regnskapsposter, endres sammenligningstallene



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Inntekter fra finansielle investeringer

2024	Note	Utbytte	Realisert gevinst (-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (-reversert nedskrivning)	SUM
Datterselskaper	9	27 480 000	0	0	0	27 480 000
Tilknyttede selskaper	9	2 872 800	0	0	-9 119 271	-6 246 471
Felleskontrollerte selskaper	9	2 000 000	0	0	-1 740 000	260 000
Aksjer og andeler	10	0	-	0	-56 387 357	-56 387 357
Markedsbaserte aksjer og andeler	10		5 186 799	-6 150 311	0	-963 511
Renteswaps		7 142 551	0	0	0	7 142 551
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER		39 495 351	5 186 799	-6 150 311	-67 246 628	-28 714 788

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 3 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte, hverken i morselskapet eller i konsernet.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Daglig leder er innleid fra annet selskap i Klaveness Marine konsern.
Ytelser til daglig leder er en del av management honorar.

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført management honorar pr 31.12.2024 NOK 15,9 mill. (31.12.2023: NOK 14,6 mill).

Alle medlemmene i styret er tilknyttet Klaveness Marine konsern. Det er ikke utbetalt særskilt honorar til de ulike styremedlemmene, da slike verv er en del av stillingen deres. Kompensasjon for arbeidsinnsats knyttet til dette, anses dekket gjennom ordinær lønn eller godtgjørelse. Det er heller ikke gitt lån eller garantier til fordel for medlemmer av styret.

Note 5 - Godtgjørelse til revisor

	2024	2023
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	225 749	225 597
Sum godtgjørelse til revisor	225 749	225 597

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-ikZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (management honorar)		
Klaveness Marine Holding AS (mørselskap)	17 175 031	15 967 791
	<u>17 175 031</u>	<u>15 967 791</u>
Inntekter fra sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar- og forvaltningshonorar)		
Sameiet I/S Klaveness Kontor	690 782	675 905
Drammensveien 133 KS	265 260	260 301
Landøyveien 2 Invest AS	138 424	134 392
TKE Drift AS	170 000	170 000
	<u>1 264 466</u>	<u>1 240 598</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	236 239	0
Klaveness Marine Finance AS	37 009 655	29 898 344
	<u>37 245 894</u>	<u>29 898 344</u>
Annen finansinntekt (Garantiprovisjon)		
Landøyveien 2 Invest AS	496 342	502 895
Drammensveien 133 KS	1 422 352	1 449 771
	<u>1 918 694</u>	<u>1 952 666</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
Drammensveien 133 KS	4 477 409	3 754 122
	<u>4 477 409</u>	<u>3 754 122</u>

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-iKZNS-X50TH-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Resultatskatt

A. SKATTEKOSTNAD

	2024	2023
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-3 399	-849
Effekt av konsernbidrag	8 564 582	5 453 870
Sum årets skattekostnad	<u>8 561 183</u>	<u>5 453 021</u>

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2024	2023
Årsresultat før skatt	-20 794 965	-27 581 180
Netto permanenteforskjeller vedr. investeringer	35 155 631	35 929 117
Netto skattemessig resultat fra deltakerlignede selskaper	24 553 802	16 438 518
Sum permanente forskjeller	<u>59 709 433</u>	<u>52 367 635</u>
Endring midlertidige forskjeller	15 451	3 863
Sum endring midlertidige forskjeller	<u>15 451</u>	<u>3 863</u>
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	<u>38 929 919</u>	<u>24 790 318</u>
Konsernbidrag Klaveness Marine Finance AS	-38 929 920	-24 790 318
Sum konsernbidrag	<u>-38 929 920</u>	<u>-24 790 318</u>
Sum skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS

	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	-20 794 965	-27 581 180
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	-4 574 892	-6 067 860
Skatteeffekt permanent forskjeller	13 136 075	11 520 880
Sum årets skattekostnad	<u>8 561 183</u>	<u>5 453 021</u>

Pennco Dokumentnøkkel: X2T9F-#ZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Resultatskatt forts.

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2024	Skatteeffekt 31.12.2024 22%	Status 31.12.2023	Skatteeffekt 31.12.2023 22%	Endring
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	0	0	15 451	3 399	15 451
Sum midlertidige forskjeller som påvirker skattemessig resultat	0	0	15 451	3 399	15 451
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	0	0	15 451	3 399	-3 399

Balansført utsatt skatt / (utsatt skattefordel) 0 3 399

Endring utsatt skattefordel resultat -3 399 -849

Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse -3 399 -849

Penneo Dokumentnr: X2T9F-ikZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2024	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 272 093 311	1 705 063 780
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat				-29 356 147	-29 356 147
Netto avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt 2024				-30 365 338	-30 365 338
Egenkapital pr. 31.12.2024	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 212 371 826	1 592 971 645

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2023	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 324 463 961	1 705 063 780
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat				-33 034 201	-33 034 201
Netto avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt 2023				-19 336 448	-19 336 448
Egenkapital pr. 31.12.2023	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 272 093 311	1 652 693 130

Penneo Dokumentnøkkel: X2T9F-iKZAS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede og felleskontrollerte selskaper

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi 01.01.24	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.24
Landøyveien 2 Invest AS	Oslo	100%	100%	58 116 120				58 116 120
Drammensveien 133 AS	Oslo	100%	100%	7 337 360				7 337 360
Drammensveien 133 KS	Oslo	100%	100%	30 376 000	3 960 000			30 376 000
TKE Drift AS	Oslo	100%	100%	100 000				100 000
Sameiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84%	84%	49 622 589	23 520 000			49 622 589
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	100%	100%	6 693 279				6 693 279
Sum datterselskaper				152 245 348	27 480 000			152 245 348

Tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi 01.01.24	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.24
Åsenveien 3 AS	Oslo	47,88%	47,88%	7 421 880	2 872 800			7 421 880
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30%	42,30%	37 224 982			-5 922 018	31 302 964
Oslo Science Park II AS	Oslo	35,25%	35,25%	78 613 500				78 613 500
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00%	45,00%	35 190 000			-4 500 000	30 690 000
Silver Retail AS	Oslo	22,25%	22,25%	14 483 389		1 656 306		16 139 695
Office Fornebu AS	Oslo	32,07%	32,07%	42 651 131		4 574 304		47 225 435
Norrlig II AB		38,05%	38,05%	36 689 759			-3 862 894	32 826 865
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00%	45,00%	2 607 500			2 880 900	5 488 400
Næstved Retail Park AS	Oslo	27,00%	27,00%	41 118 684		5 482 619	-4 990 366	41 620 937
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00%	25,00%	34 707 500		-20 832 500		13 875 000
Sum tilknyttede selskaper				330 708 325	2 872 800	-9 119 271	-16 364 378	305 204 676

Felleskontrollert selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi 01.01.24	Inntekter fra investeringer	Nedskrivning (-) reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	Bokført verdi 31.12.24
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33%	33,33%	200 000				200 000
Nordliveien KS	Oslo	30,00%	30,00%	0		-1 740 000	1 740 000	0
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33%	33,33%	326 697	1 350 000			326 697
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33%	33,33%	300 006	650 000			300 006
Sum felleskontrollerte selskaper				826 703	2 000 000	-1 740 000	1 740 000	826 703

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og konsolideres i konsernregnskapet.

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Penneo Dokumentnøkket: X2T9F-iKZNS-X50T-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10 - Eierandeler i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Bokført verdi		Nedskrivning (-)		Bokført verdi
		01.01.24	Inntekter fra investeringer	reversert ned. (+)	Innbetalt kapital Tilbakebet. -	
KTP Invest AS	9,94%	85 254 372				85 254 372
Billingstad Energi AS	9,75%	1 413 107			-1 413 107	-
NMK Næringseiendom AS	8,85%	17 071 650				17 071 650
UREM Real Estate Fund 1 AS		45 829 593				45 829 593
Øst Bygg & Handel AS	17,00%	16 014 000			-2 380 000	13 634 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	6,95%	134 507 943		-54 990 948	45 000 005	124 517 000
Frøytunet Utvikling AS	19,00%	14 584 875		-4 588 875	683 999	10 680 000
NorrLog III AS	11,60%	30 089 547			-4 713 178	25 376 369
SVG Property AS	9,57%	166 076 248		4 632 754	7 180 645	177 889 647
REQ Fund I AS		16 743 713		-1 440 288	9 562 841	24 866 266
Sum aksjer og andeler		527 585 046	-	-56 387 357	53 921 206	525 118 896

Markedsbaserte aksjer

	Markedsverdi/ bokført verdi		Inntekter fra investeringer	Kjøp/salg dette år	Årets verdiendring	Markedsverdi/ bokført verdi
	01.01.24	31.12.24				
Markedsbaserte aksjer og aksjefond	45 100 974	5 186 799		-38 950 663	-6 150 311	-
Sum markedsbaserte aksjer og andeler	45 100 974	5 186 799		-38 950 663	-6 150 311	-

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TH-AZLH6-HJSTR-8TUV1



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	31.12.2024	31.12.2023
Kortsiktige fordringer		
Klaveness Marine Finance AS	886 993 600	865 119 118
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	6 991 882	3 755 644
Klaveness Marine Holding AS		18 099
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	<u>893 985 482</u>	<u>868 890 861</u>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter

Flere selskaper som inngår i Klaveness Marine konsern deltar i et flere-valuta konsernkontosystem drevet av DNB ASA.

Konsernselskapenes innskudd og trekk i systemet er gjennom konsernkontoavtalene regulert som fordringer / gjeld mot Klaveness Marine Finance AS, og klassifisert i henhold til dette i årsregnskapet.

Alle selskap som deltar i konsernkontoordningen hefter solidarisk for eventuell underbalanse i konsernkontostrukturen.

	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld		
Drammensveien 133 KS	69 600 000	70 800 000
Som langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>69 600 000</u>	<u>70 800 000</u>

	31.12.2024	31.12.2023
Kortsiktig gjeld		
Klaveness Marine Holding AS Management fee	17 175 031	15 967 791
Klaveness Marine Holding AS Merverdiavgift	193 994	
Klaveness Marine Finance AS Konsernbidrag	38 929 920	24 790 318
Drammensveien 133 KS Påløpte rentekostnader	847 187	863 170
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>57 146 132</u>	<u>40 758 109</u>

Kortsiktig gjeld defineres som poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt.

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUVJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 12 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	31.12.2024	31.12.2023
Påløpt renteinntekt	934 096	885 963
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	934 096	885 963

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi pr 31.12.2024	Påløpne renter pr 31.12.2024
					NOK	NOK
NOK	225 000 000	Rytende rente	Fast 1,925% - 3,390% p.a.	22.12.16 - 11.09.34	9 055 344	553 306
NOK	75 000 000	4,7100%	1,2613%	08.11.24 - 08.02.27	4 331 514	380 790
Sum rentebytteavtaler	300 000 000				13 386 858	934 096

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.2024	31.12.2023
Bankinnskudd, NOK	10 329 088	7 341 949
Sum bankinnskudd	10 329 088	7 341 949

Det er pr 31.12.2024 ingen bundne midler i selskapet

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TH-AZLH6-HJSTR-8TUUJ



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	15 000	15 000 000
Sum	15 000	15 000 000

Ærstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Ærandel	Stemmeandel
Klaveness Marine Holding AS	100%	100%
Totalt antall aksjer	100%	100%

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Klaveness Marine Holding AS, Harbitzalléen 2A, Postboks 399 Skøyen, 0213 Oslo. Årsregnskapet til Klaveness Marine Holding AS er tilgjengelig ved denne adresse.



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<u>Lån fra Handelsbanken:</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Opprinnelig lånebeløp	171 528 190	175 065 600
Låneopptak	169 795 580	173 260 800
Akk. Avdrag per 31.12.	-173 236 190	-176 798 210
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>168 087 580</u>	<u>171 528 190</u>
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	<u>168 087 580</u>	<u>171 528 190</u>
Sum	<u>168 087 580</u>	<u>171 528 190</u>

Lånet er klassifisert som kortsiktig pr. 31.12.2024, da det forfaller i sin helhet innen 12 mnd.
Det forventes at lånet forlenges innen forfall.

Penneo Dokumentnr: X2T9F-iKZNS-X50TI-AZLH6-HJSTR-8TUWJ



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."

Jevne, Anne

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1418640

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 12:16:42 UTC



Johansen, Carl Arnold

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 08:03:42 UTC



Elvebakk, Asgeir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 12:16:11 UTC



Falch, Henrik Romero

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 07:44:03 UTC



Penneo Dokumentnr: X2T9F-1KZMS-XS0TF-AZLH6-HJSTR-8TUWJ

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 signatørenes 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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i KM Real Estate AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KM Real Estate AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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 i 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 må ledelsen 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



**Shape the future
with confidence**

Oslo, 8. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytveit
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BZ14Z-9VQRL-R7Z18-7W55F-4HL80-93JHY

Uavhengig revisors beretning - KM Real Estate AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Nytveit, Trond Stian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-802147

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-05-08 20:34:47 UTC



Penneo DokumentID: BZ14Z-9VQRL-R7Z18-7W55F-4HL80-93HY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.