



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gard R. Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	119 805	216 790
Annen driftskostnad	2	563 858	392 771
Sum kostnader		683 663	609 561
Driftsresultat		-683 663	-609 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		344 776	544 751
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 218 810	
Annen renteinntekt		359 514	73 303
Sum finansinntekter		1 923 100	618 054
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad			8 493
Sum finanskostnader			8 493
Netto finans		1 923 100	609 561
Ordinært resultat før skattekostnad		1 239 437	0
Skattekostnad på resultat	4	268 138	
Ordinært resultat etter skattekostnad		971 299	0
Årsresultat		971 299	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		971 299	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		971 299	
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	5	971 299	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	809 045 563	809 045 563
Lån til foretak i samme konsern		19 418 810	18 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Sum finansielle anleggsmidler		828 464 373	827 045 563
Sum anleggsmidler		828 464 373	827 045 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 399	20 149
Konsernfordringer	3	344 776	544 751
Sum fordringer		385 175	564 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 188 785	13 057 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 188 785	13 057 358
Sum omløpsmidler		13 573 960	13 622 258
SUM EIENDELER		842 038 333	840 667 821
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 258 000	1 258 000
Overkurs	5	800 990 760	800 990 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	39 358 060	38 386 762
Sum opptjent egenkapital		39 358 060	38 386 762
Sum egenkapital		841 606 820	840 635 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 375	32 299
Betalbar skatt	4	268 138	
Kortsiktig konserngjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		431 513	32 299
Sum gjeld		431 513	32 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		842 038 333	840 667 821



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		245 295 227	233 013 427
Sum inntekter		245 295 227	233 013 427
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		80 875 918	80 713 338
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 845 614	33 500 000
Annen driftskostnad		37 281 964	31 252 571
Sum kostnader		135 123 301	145 682 699
Driftsresultat		110 171 926	87 330 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 056 176	1 099 823
Sum finansinntekter		5 056 176	1 099 823
Annen rentekostnad		120 924 665	106 060 279
Annen finanskostnad		1 260 000	11 184 000
Sum finanskostnader		122 184 665	117 244 279
Netto finans		-117 128 489	-116 144 456
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 956 563	-28 813 728
Skattekostnad på ordinært resultat		10 699 640	8 945 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 656 203	-37 758 834
Årsresultat		-17 656 203	-37 758 834



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 582 632 204	2 674 109 571
Sum varige driftsmidler		2 582 632 204	2 674 109 571
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		9 459 421	12 049 367
Sum finansielle anleggsmidler		9 459 421	12 049 367
Sum anleggsmidler		2 592 091 625	2 686 158 938
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		516 401	775 160
Andre fordringer		3 816 102	7 308 997
Sum fordringer		4 332 503	8 084 157
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		185 191 843	103 759 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		185 191 843	103 759 592
Sum omløpsmidler		189 524 346	111 843 749
SUM EIENDELER		2 781 615 971	2 798 002 687
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 258 000	1 258 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		800 990 760	800 990 760
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		24 919 363	7 272 162
Sum opptjent egenkapital		-24 919 363	-7 272 162
Sum egenkapital		777 329 397	794 976 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		103 172	128 966
Sum avsetninger for forpliktelser		103 172	128 966
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		1 978 348 136	1 967 586 432
Sum annen langsiktig gjeld		1 978 348 136	1 967 586 432
Sum langsiktig gjeld		1 978 451 308	1 967 715 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 781 700	4 636 071
Betalbar skatt		10 725 432	8 977 347
Annen kortsiktig gjeld		12 328 135	21 697 272
Sum kortsiktig gjeld		25 835 267	35 310 690
Sum gjeld		2 004 286 575	2 003 026 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 781 615 972	2 798 002 686



Til generalforsamlingen i KTP Invest AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KTP Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 971 299 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 17 647 204 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.

Pennco Dokumentnøkkel: WJWNN-CVV4C-V5DFP-V8QEE-70EZY-18UHQ



Revisors beretning 2023 for KTP Invest AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-12 14:03:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WJWNN-CVV4C-VSDFP-V8QEE-70EZY-18UH0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



 BankID Signing
Morten Nordheim
2024-03-11

 BankID Signing
Gunnar Torsnes
2024-03-11

 BankID Signing
Gyvend Bjørnsen
2024-03-12

 BankID Signing
Anne Jevne
2024-03-12

 BankID Signing
Morten Haugen
2024-03-12

Årsregnskap 2023

KTP Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 821 563 232



Resultatregnskap

KTP Invest AS

Driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	2	119 805	216 790
Annen driftskostnad	2	563 858	392 771
Sum driftskostnader		683 663	609 561
Driftsresultat		-683 663	-609 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		344 776	544 751
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 218 810	0
Annen renteinntekt		359 514	73 303
Annen rentekostnad		0	8 493
Resultat av finansposter		1 923 100	609 561
Resultat før skattekostnad		1 239 437	0
Skattekostnad på resultat	4	268 138	0
Resultat		971 299	0
Årsresultat		971 299	0
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		971 299	0
Sum overføringer	5	971 299	0



Balanse

KTP Invest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	809 045 563	809 045 563
Lån til foretak i samme konsern		19 418 810	18 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		828 464 373	827 045 563
Sum anleggsmidler		828 464 373	827 045 563
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 399	20 149
Konsernfordringer	3	344 776	544 751
Sum fordringer		385 175	564 900
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 188 785	13 057 358
Sum omløpsmidler		13 573 961	13 622 258
Sum eiendeler		842 038 333	840 667 821



Balanse

KTP Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 258 000	1 258 000
Overkurs	5	800 990 760	800 990 760
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	39 358 060	38 386 762
Sum opptjent egenkapital		39 358 060	38 386 762
Sum egenkapital		841 606 820	840 635 522
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 375	32 299
Betalbar skatt	4	268 138	0
Sum kortsiktig gjeld		431 513	32 299
Sum gjeld		431 513	32 299
Sum egenkapital og gjeld		842 038 333	840 667 821

Oslo, 07.03.2024
Styret i KTP Invest AS

Anne Jevne
Styreleder

Morten Nordheim
Styremedlem

Morten Haugen
Styremedlem

Øyvind Bjørnsen
Styremedlem

Gunnar Torsnes
Styremedlem



Kontantstrøm

KTP Invest AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 239 437	0
Periodens betalte skatt		0	-3 629 789
Endring i leverandørgjeld		131 076	22 924
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 439 060	2 582
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-68 548	-3 604 283
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-60 000 000
Tilbakebetalinger fra datterselskaper av egenkapital		0	75 000 000
Endring i konsernmellomværende		199 975	1 632 370
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		199 975	16 632 370
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		131 427	13 028 087
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens beg		13 057 358	29 271
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens		13 188 785	13 057 358



KTP Invest AS 2023

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

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

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

Konsernregnskap

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



Note 1 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knyttet til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for to av tre av konsernets obligasjonslån, hvilket innebærer at majoriteten av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS inneholder et variabelt renteelement knyttet til KPI-justering og er dermed eksponert for usikkerhet i form av svingninger i markedet.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Note 2 - Lønn, lån og garantier

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

Det er kostnadsført kr. 108 666 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2023.
hvorav kr 0 vedrører andre tjenester levert av revisor.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer		
KTP Holding AS	344 776	0
Midgard Eiendom Holding AS	0	544 751
KTP Holding III AS	19 418 810	18 000 000
Sum fordringer	19 763 586	18 544 751

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



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	268 138	0
Skattekostnad ordinært resultat	268 138	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 239 437	0
Permanente forskjeller	-365 403	-544 751
Mottatt konsernbidrag	344 776	544 751
Skattepliktig inntekt	1 218 810	0
Betalbar skatt på årets resultat	192 287	-119 845
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	75 851	119 845
Sum betalbar skatt i balansen	268 138	0

Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2023	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	1 258 000	800 990 760	38 386 762	840 635 522
Årets resultat			971 299	971 299
Sum egenkapital	1 258 000	800 990 760	39 358 060	841 606 820

Note 6 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
KTP Holding AS	100 %	809 045 563	809 045 563	854 375 654	55 555 354
Bokført verdi		809 045 563	809 045 563		

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.



Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

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



 BankID Signing
Morten Nordheim
2024-03-11

 BankID Signing
Gunnar Torsnes
2024-03-11

 BankID Signing
Gyvend Bjørnsen
2024-03-12

 BankID Signing
Anne Jevne
2024-03-12

 BankID Signing
Morten Haugen
2024-03-12

Konsernregnskap 2023

KTP Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 821 563 232



Årsberetning 2023

KTP Invest AS

Konsernet

Konsernet har forretningskontor i Oslo kommune.

Virksomhetens art

Konsernet er etablert i 2021 gjennom ervervelse av samtlige datterselskap i konsernet. Konserndannelsen knytter seg til oppkjøp av store deler av eiendommene i Kongsberg Teknologipark gjennom ervervelse av samtlige aksjer i 9 ulike eiendomsselskaper i tre faser. Eiendommene som er kjøpt har et samlet areal på 200 161 kvm og består av industri, kontor og parkering. Konsernets formål er eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Utvikling i resultat og stilling

Leieinntektene for konsernet utgjør NOK 245 295 227.

Konsernregnskap for KTP Invest AS viser et underskudd på NOK -17 647 203 mot et underskudd på NOK -37 758 834 i 2022. Morselskapets viser et overskudd på NOK 971 299. Konsernet og selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger, og endringen fra fjoråret skyldes i all hovedsak nedskrivning av eiendom, samt økte rentekostnader som følge av refinansiering.

Konsernets egenkapital er MNOK 777,3 per 31.12.2023 noe som tilsvarer en nedgang på MNOK 17,7 fra året før. Totalkapitalen i konsernet gikk fra MNOK 2 798 i 2022 til MNOK 2 782 per 31.12.2023. Konsernets bankbeholdning er MNOK 185,2 per årsslutt, en økning på MNOK 81,4 fra året før.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte konsernregnskap og selskapsregnskapet for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten.

Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten for 2022 ble publisert på www.arctic.com/arem/information-from-investment-companies og vil oppdateres for 2023 innen 30. juni 2024.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i morselskapet KTP Invest AS på NOK 971 299 foreslås disponert som følger:

Avsatt til annen egenkapital	NOK 971 299
Sum overføringer	NOK 971 299



Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knyttet til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for to av tre av konsernets obligasjonslån, hvilket innebærer at majoriteten av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS inneholder et variabelt renteelement knyttet til KPI-justering og er dermed eksponert for usikkerhet i form av svingninger i markedet.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av fire menn og en kvinne.

Forsikring for styret

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

Oslo, 07.03.2024
Styret i KTP Invest AS

Anne Jevne
styreleder

Morten Nordheim
styremedlem

Morten Haugen
styremedlem

Øyvind Bjørnsen
styremedlem

Gunnar Torsnes
styremedlem



Resultatregnskap

KTP Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		245 295 227	233 013 427
Sum driftsinntekter		245 295 227	233 013 427
Lønnskostnad	1	119 805	216 790
Avskrivning av driftsmidler	2	80 875 918	80 713 338
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	16 845 614	33 500 000
Annen driftskostnad	1	37 281 964	31 252 571
Sum driftskostnader		135 123 301	145 682 699
Driftsresultat		110 171 926	87 330 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 065 176	1 099 823
Annen rentekostnad		120 924 665	106 060 279
Annen finanskostnad		1 260 000	11 184 000
Resultat av finansposter		-117 119 490	-116 144 456
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 947 564	-28 813 728
Skattekostnad på ordinært resultat	3	10 699 640	8 945 106
Ordinært resultat		-17 647 204	-37 758 834
Årsresultat		-17 647 204	-37 758 834



Balanse

KTP Invest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 582 632 204	2 674 109 571
Sum varige driftsmidler		2 582 632 204	2 674 109 571
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	9 459 421	12 049 367
Sum finansielle anleggsmidler		9 459 421	12 049 367
Sum anleggsmidler		2 592 091 626	2 686 158 939
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		516 401	775 160
Andre kortsiktige fordringer		3 816 102	7 308 997
Sum fordringer		4 332 503	8 084 157
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	185 191 843	103 759 592
Sum omløpsmidler		189 524 346	111 843 749
Sum eiendeler		2 781 615 972	2 798 002 688



Balanse

KTP Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 258 000	1 258 000
Overkurs	6	800 990 760	800 990 760
Sum innskutt egenkapital		802 248 760	802 248 760
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-24 919 363	-7 272 162
Sum opptjent egenkapital		-24 919 363	-7 272 162
Sum egenkapital		777 329 397	794 976 598
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	103 172	128 966
Sum avsetning for forpliktelser		103 172	128 966
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	1 978 348 136	1 967 586 432
Sum annen langsiktig gjeld		1 978 348 136	1 967 586 432
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 781 700	4 636 071
Betalbar skatt	3	10 725 432	8 977 347
Annen kortsiktig gjeld	9	12 328 135	21 697 272
Sum kortsiktig gjeld		25 835 267	35 310 690
Sum gjeld		2 004 286 575	2 003 026 089
Sum egenkapital og gjeld		2 781 615 972	2 798 002 688



Balanse

KTP Invest AS
Oslo, 07.03.2024
Styret i KTP Invest AS

Anne Jevne
styreleder

Morten Nordheim
styremedlem

Morten Haugen
styremedlem

Øyvind Bjørnsen
styremedlem

Gunnar Torsnes
styremedlem



Kontantstrøm

KTP Invest AS

NRS Indirekte metode

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-6 947 564	-28 813 728
Periodens betalte skatt	-8 977 347	-12 952 724
Ordinære avskrivninger	80 875 918	80 713 338
Nedskrivning anleggsmidler	16 845 614	33 500 000
Endring i kundefordringer	258 759	-775 160
Endring i leverandørgjeld	-1 854 371	-2 788 982
Endring i andre tidsavgrensingsposter	7 475 407	18 944 536
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	87 676 416	87 827 279
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 410 146	-4 172 969
Kompensasjon av kjøpesum for datterselskaper	1 165 981	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 244 165	-4 172 969
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	-60 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-60 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	81 432 251	23 654 310
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	103 759 592	80 105 281
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	185 191 843	103 759 592



KTP Invest AS 2023 - Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

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



Kontantstrøm

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

Nærstående parter

Transaksjoner mellom nærstående parter utføres til armlengdes avstands prinsipp.

Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnader

Selskapet har ingen ansatte. Det er kostnadsført kr 105 000 i godtgjørelse til styret pr 31.12.2023. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 590 958 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2023.
herav utgjør kr. 0 honorar for annen bistand fra revisor.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	221 439 835	2 786 069 119	3 007 508 954
Tilgang	0	7 410 146	7 410 146
Avgang	0		0
Kompensasjon av kjøpesum for datterselskaper	0	-1 165 981	-1 165 981
Anskaffelseskost 31.12.2023	221 439 835	2 792 313 284	3 013 753 119
Akkumulerte avskrivninger 31.12		338 775 301	338 775 301
Akkumulerte nedskrivninger 31.12		92 345 614	92 345 614
Balanseført verdi 31.12.	221 439 835	2 361 192 369	2 582 632 204
Linær avskrivning		10 - 100 år	
Ordinære avskrivninger pr 31.12.		80 875 918	80 875 918
Sum avskrivninger 31.12		80 875 918	80 875 918

Eiendommene i datterselskapene er stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet. I løpet av 2023 er verdien av eiendommen i Kongsberg Kontoreiendom AS nedskrevet til virkelig verdi på MNOK 220 med MNOK 16,8.



Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	10 725 432	8 977 347
Endring i utsatt skatt	-25 794	-32 241
Sum skattekostnad (inntekt)	10 699 638	8 945 106

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-6 947 564	-28 813 728
Permanente forskjeller	24 676 848	58 176 848
Endring i midlertidige forskjeller	31 020 466	11 443 179
Beregnet alminnelig inntekt	48 749 751	40 806 299
Anvendelse av fremførbart rentefradrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	48 749 751	40 806 299

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	2023	2022
Gevinst- og tapskonto	-117 242	468 965	586 207
Avskårrede renter til fremføring	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-117 242	468 965	586 207
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-117 242	468 965	586 207
Utsatt skatt 22 %	-25 793	103 172	128 966

Note 4 - Andre langsiktige fordringer

Balanseført fordring på kr 9 459 421 knytter seg til periodisering av leiefritak.

Note 5 - Bankinnskudd

Bokført bankinnskudd	2023	2022
Bankinnskudd	185 191 843	103 759 592
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	185 191 843	103 759 592

KTP Holding AS har stilt som garantist for obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS med selvskyldnerkausjon begrenset oppad til NOK 350 000 000. I henhold til obligasjonslåneavtalen har selskapet stilt et kontantinnskudd på NOK 12 500 000 til utsteder og innskutt beløpet på en sperret innskuddskonto utelukkende med det formål å betale renter under obligasjonene. Innskuddet ble benyttet til å betale renter i januar 2024 og saldo står i null.



Note 6 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2023	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 258 000	800 990 760	-7 272 162	794 976 598
Årets resultat			-17 647 204	-17 647 204
Sum egenkapital	1 258 000	800 990 760	-24 919 366	777 329 395

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

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



Note 8 - Obligasjonslån

Konsernet trakk opp et senior obligasjonslån i KTP Holding I AS på totalt NOK 1 398 000 000 i 2019. Den 21. juni 2023 ble lånet refinansiert, med kupong på 6,75 %, mot tidligere 5,73 %. Rente på obligasjonslånet i KTP Holding I AS betales etterskuddsvis hvert kvartal.

Konsernet trakk også opp et senior obligasjonslån i KTP Holding II AS på totalt NOK 315 000 000. Selskapet har i løpet av 2023 refinansiert obligasjonslånet som nå forfaller 22.09.2025 og har en rente på 5,97 %.

Konsernet kjøpte Kongsberg Kontoreiendom AS i 2019 der det lå et obligasjonslån på NOK 225 535 272. Dette lånet forfaller 20.01.2026 og har en rente på 2,5 % + KPI-element. Grunnet økt KPI i 2023 har den totale verdien av lånet økt fra MNOK 254,6 i 2022 til MNOK 265,3.

Långiver	2023	2022
Nordic Trustee AS - Obligasjonslån	1 978 348 136	1 967 586 432
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 978 348 136	1 967 586 432

Note 9 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Nordic Trustee AS - Obligasjonslån	1 978 348 136	1 967 586 432
Påløpte rentekostnader	8 602 214	14 443 533
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 986 950 349	1 982 029 965

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

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

KTP Holding AS har stilt som garantist for obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS med selvskyldnerkausjon begrenset oppad til NOK 350 000 000. I henhold til obligasjonslåneavtalen har selskapet stilt et kontantinnskudd på NOK 12 500 000 til utsteder og innskutt beløpet på en sperret innskuddskonto utelukkende med det formål å betale renter under obligasjonene. Innskuddet ble benyttet til å betale renter i januar 2024 og saldo står i null.

	2023	2022
Bundet bankinnskudd	6 110 540	12 500 000



Note 10 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knyttet til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for to av tre av konsernets obligasjonslån, hvilket innebærer at majoriteten av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Obligasjonslånet i Kongsberg Kontoreiendom AS inneholder et variabelt renteelement knyttet til KPI-justering og er dermed eksponert for usikkerhet i form av svingninger i markedet.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Note 11 - Usikre forpliktelser

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

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