



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer		312 136 463	91 715 259
Annen driftsinntekt			33 600
Sum inntekter		312 136 463	91 748 859
Kostnader			
Disponenthonorar		9 978 627	7 450 640
Annen administrasjonskostnad		849 841	826 703
Sum kostnader		10 828 468	8 277 343
Driftsresultat		301 307 995	83 471 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		2 033 240	2 075 274
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		209 581	829 374
Annen renteinntekt		4 396 547	1 515 740
Valutagevinst / (-tap)		-2 095 765	-9 707 977
Sum finansinntekter		4 543 602	-5 287 588
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 335 574	299 143
Annen rentekostnad		3 066 967	23 698 256
Annen finanskostnad		90 600	504 447
Sum finanskostnader		4 493 140	24 501 846
Netto finans		50 462	-29 789 434
Ordinært resultat før skattekostnad		301 358 457	53 682 082
Skattekostnad på ordinært resultat		12 144 734	960 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		289 213 722	52 721 633
Årsresultat		289 213 722	52 721 633
Årsresultat etter minoritetsinteresser		289 213 722	52 721 633
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag			-5 550 112
Avgitt konsernbidrag		33 265 623	
Overføringer annen egenkapital		255 948 100	58 271 745
Sum overføringer og disponeringer		289 213 722	52 721 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			2 512 115
Sum immaterielle eiendeler			2 512 115
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		181 770 627	175 077 348
Investeringer i tilknyttet selskap		9 575 956	9 748 644
Investeringer i tilknyttet selskap		282 328 782	216 836 697
Investeringer i aksjer og andeler		440 215 032	332 885 016
Andre langsiktige fordringer			40 140 742
Sum finansielle anleggsmidler		913 890 397	774 688 447
Sum anleggsmidler		913 890 397	777 200 562
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		42 167	22 146 822
Konsernfordringer		1 052 624 437	920 558 278
Sum fordringer		1 052 666 603	942 705 100
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		30 796 202	
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		2 158 580	6 164 344
Sum investeringer		32 954 782	6 164 344
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 614	40 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 614	40 862
Sum omløpsmidler		1 085 661 000	948 910 306
SUM EIENDELER		1 999 551 397	1 726 110 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		15 000 000	15 000 000
Overkurs		10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 310 217 700	1 054 604 589
Sum opptjent egenkapital		1 310 217 700	1 054 604 589
Sum egenkapital		1 690 817 520	1 435 204 408
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		155 575	
Sum avsetninger for forpliktelser		155 575	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		178 675 200	
Langsiktig konserngjeld		72 600 000	73 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		251 275 200	73 800 000
Sum langsiktig gjeld		251 430 775	73 800 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			182 360 000
Kortsiktig konserngjeld		54 942 776	15 084 293
Påløpt rente		584 079	815 418
Annen kortsiktig gjeld		1 776 247	18 846 749
Sum kortsiktig gjeld		57 303 102	217 106 460
Sum gjeld		308 733 877	290 906 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 999 551 397	1 726 110 868



Balanse

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



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer	9	225 647 981	95 972 041
Leieinntekter fra foretak i Klaveness Marine konsern		2 073 680	2 039 052
Annen leieinntekt		102 174 597	111 996 812
Annen driftsinntekt/ Gevinst salg av varige driftsmidler		46 739 355	1 029 013
Sum inntekter		376 635 613	211 036 918
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	6	21 098 331	23 765 652
Disponenthonorar	4	12 294 542	11 042 586
Annen administrasjonskostnad		3 633 010	2 201 679
Annen driftskostnad	5	39 499 445	33 602 320
Sum kostnader		76 525 328	70 612 237
Driftsresultat		300 110 285	140 424 681
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	24	182 617	2 414 028
Andre rente- / finansinntekter		4 731 948	1 778 446
Valutagevinst			
Sum finansinntekter		4 914 565	4 192 474
Annen rentekostnad		10 507 180	32 798 418
Annen finanskostnad		231 039	592 744
Valutatap	9	2 095 765	9 707 977
Sum finanskostnader		12 833 984	43 099 139
Netto finans		-7 919 419	-38 906 665
Ordinært resultat før skattekostnad		292 190 866	101 518 016
Årets skattekostnad på ordinært resultat	23	12 159 876	-2 955 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 030 990	104 473 564
Årsresultat		280 030 990	104 473 564



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		15 352 674	7 732 848
Årsresultat etter minoritetsinteresser		264 678 316	96 740 716
Overføringer og disponeringer			
Til egenkapital		264 678 316	96 740 716
Sum overføringer og disponeringer		264 678 316	96 740 716



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			878 584
Sum immaterielle eiendeler			878 584
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	475 308 816	541 310 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kjøretøy o.l.	6	21 644	73 538
Sum varige driftsmidler		475 330 460	541 384 326
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8,11	279 348 710	227 948 472
Investering i felleskontrollert virksomhet	8,10	65 032 215	47 057 089
Investering i aksjer og andeler	12	440 215 032	332 885 016
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	14	691 020	40 866 167
Sum finansielle anleggsmidler		785 286 977	648 756 744
Sum anleggsmidler		1 260 617 437	1 191 019 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 160 293	1 339 039
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	16	4 312 873	26 125 766
Konsernfordringer	15	1 072 528 134	925 645 218
Sum fordringer		1 079 001 300	953 110 023
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	30 796 203	
Andre finansielle instrumenter	13	2 158 579	6 164 343
Sum investeringer		32 954 782	6 164 343
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	42 728 932	28 170 584



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 728 932	28 170 584
Sum omløpsmidler		1 154 685 014	987 444 950
SUM EIENDELER		2 415 302 451	2 178 464 604

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Overkurs	19	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	380 599 820

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	19	1 394 099 707	1 170 555 407
Sum opptjent egenkapital		1 394 099 707	1 170 555 407

Minoritetsinteresser	19	28 205 695	39 336 164
----------------------	----	------------	------------

Sum egenkapital		1 802 905 222	1 590 491 391
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	23	701 712	
Utsatt inntekt	7	2 724 650	5 547 938
Sum avsetninger for forpliktelser		3 426 362	5 547 938

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21	374 521 840	205 804 200
Annen langsiktig gjeld		1 943 401	2 032 379
Sum annen langsiktig gjeld		376 465 241	207 836 579

Sum langsiktig gjeld		379 891 603	213 384 517
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		157 725 727	323 363 153
--------------------------------	--	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Leverandørgjeld		5 772 901	2 415 991
Betalbar skatt	23	45 528	72 360
Kortsiktig konserngjeld	15	59 747 351	14 904 133
Andre finansielle instrumenter	13	1 475 561	17 613 230
Annen kortsiktig gjeld	18	6 129 487	13 966 448
Påløpne, ikke forfalne rentekostnader		1 609 071	2 253 381
Sum kortsiktig gjeld		232 505 626	374 588 696
Sum gjeld		612 397 229	587 973 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 415 302 451	2 178 464 604



KM Real Estate AS morselskap

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2021	2020
Inntekter fra finansielle investeringer	5	312 136 463	91 715 259
Annen driftsinntekt		0	33 600
Sum driftsinntekter		<u>312 136 463</u>	<u>91 748 859</u>
Disponenthonorar	3	9 978 627	7 450 640
Annen administrasjonskostnad	4	849 841	826 703
Sum driftskostnader		<u>10 828 468</u>	<u>8 277 343</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>301 307 995</u>	<u>83 471 516</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	17	209 581	829 374
Andre rente- / finansinntekter		4 396 547	1 515 741
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern	17	2 033 240	2 075 274
Rentekostnader til foretak i samme konsern	17	-1 335 574	-299 142
Annen rentekostnad		-3 066 967	-23 698 257
Annen finanskostnad		-90 600	-504 447
Valutagevinst / (- tap)	5,8	-2 095 765	-9 707 977
Netto finansposter		<u>50 462</u>	<u>-29 789 434</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		<u>301 358 457</u>	<u>53 682 082</u>
Årets skattekostnad på ordinært resultat	18	-12 144 735	-960 449
ÅRSRESULTAT		<u>289 213 722</u>	<u>52 721 633</u>
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT I MORSELSKAPET	14		
Netto avgitt / (- mottatt) konsernbidrag med skattemessig effekt		33 265 623	-5 550 112
Overført til / (- fra) annen egenkapital		<u>255 948 100</u>	<u>58 271 745</u>
		<u>289 213 722</u>	<u>52 721 633</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIV-LPCWQ-J0EAK-M7JXU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS morselskap

Balanse

BEDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	18	0	2 512 115
Sum utsatt skattefordel		0	2 512 115
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	181 770 627	175 077 348
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	6	9 575 956	9 748 644
Investering i tilknyttet selskap	6	282 328 782	216 836 697
Investeringer i aksjer og andeler	7	440 215 032	332 885 016
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	9	0	40 140 742
Sum finansielle anleggsmidler		913 890 397	774 688 446
Sum anleggsmidler		913 890 397	777 200 561
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Fordringer på foretak i konsernselskaper	10	1 052 624 437	920 558 278
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	11	42 167	22 146 823
Sum fordringer		1 052 666 603	942 705 101
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	8	2 158 580	6 164 343
Markedsbaserte aksjer	7	30 796 202	0
Sum investeringer		32 954 782	6 164 343
Innskudd i konsernkonta			
Bankinnskudd	12	39 614	40 862
Sum bankinnskudd		39 614	40 862
Sum omløpsmidler		1 085 661 000	948 910 306
SUM BEDELER		1 999 551 397	1 726 110 868

Penneo Dokumentnøkkel: 728XN-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



EGENKAPITAL OG GJELD

<u>EGENKAPITAL</u>	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13,14	15 000 000	15 000 000
Overkurs	14	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	14	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		<u>380 599 820</u>	<u>380 599 820</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 310 217 700	1 054 604 589
Sum opptjent egenkapital		<u>1 310 217 700</u>	<u>1 054 604 589</u>
Sum egenkapital		<u>1 690 817 520</u>	<u>1 435 204 409</u>
<u>GJELD</u>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	18	155 575	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>155 575</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	178 675 200	-
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	10	72 600 000	73 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>251 275 200</u>	<u>73 800 000</u>
Annen kortsiktig gjeld			
Andre finansielle instrumenter	8	1 475 562	17 613 230
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	10	54 942 776	15 084 293
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	182 360 000
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		584 079	815 418
Annen kortsiktig gjeld	16	300 685	1 233 518
Sum annen kortsiktig gjeld		<u>57 303 102</u>	<u>217 106 459</u>
Sum gjeld		<u>308 733 877</u>	<u>290 906 459</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 999 551 397</u>	<u>1 726 110 868</u>

Oslo, 31. desember 2021
3. juni 2022

Jon Chr. Syvertsen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Johansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIV-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS morselskap

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Ordinært resultat før skattekostnad		301 358 457	53 682 082
Inntekter fra finansielle investeringer		-312 136 465	
Endring i fordringer		1 110 926	-1 132 934
Endring i kortsiktig gjeld		-4 152 006	364 774
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-231 338	56 785
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-14 050 426</u>	<u>-27 110 290</u>
INVESTERINGS AKTIVITETER			
Investering i datterselskap		-1 000 000	0
Innbetaling fra datterselskap		92 922 618	56 108 108
Salg markedsbaserte aksjer		0	35 759 144
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter		3 329 838	0
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet		14 884 984	24 740 000
Investering i tilknyttet selskap		-140 923 779	-5 723 295
Salg av tilknyttet selskap		120 154 437	82 566 271
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap		43 519 931	37 281 239
Investering i aksjer		-326 451 230	-66 593 004
Innbetaling fra investering i aksjer		304 422 596	32 827 315
Utbetaling ved økt lån til konsernselskaper		-139 181 686	-96 212 310
Utbetaling ved økt langsiktig fordring		0	-25 620 898
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring		40 140 742	0
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>11 818 451</u>	<u>75 132 570</u>
FINANSIERINGS AKTIVITETER			
Utbetalt konsernbidrag		0	-43 115 061
Innbetalt konsernbidrag		7 115 528	0
Netto endring annen langsiktig gjeld		-1 200 000	0
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner		0	-1 200 000
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-3 684 800	-3 760 000
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>2 230 728</u>	<u>-48 075 061</u>
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)		<u>-1 248</u>	<u>-52 781</u>
Likviditetsbeholdning ved periodestart		40 862	93 644
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt		<u>39 614</u>	<u>40 862</u>
Netto likviditetsendring gjennom perioden		<u>-1 248</u>	<u>-52 782</u>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	<u>39 614</u>	<u>40 862</u>
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt		<u>39 614</u>	<u>40 862</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIV-LPCWQ-JOEAK-M7JXU-43MEY-EB0U5



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 2021.

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 15.000. 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 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 kontraktoppfyllelse 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 DATTERSELSKAP

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 FELLESKONTROLLERT 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 valutawaper, 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.

Skring

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 (2021: 8.8194) og (2020: 8.5326). Sluttkurs per 31.12 NOK/ EUR (2021: 9.9888 og (2020: 10.4703)

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 (armlengdeprinsippet).

For langsiktige mellomværende mellom selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern blir det beregnet rente i henhold til armlengdes 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 fundingkostnader dersom tilgjengelig).

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

Kontantstrømpoppstillingen 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

Hendelser 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

Covid 19

Verdensøkonomien har blitt vesentlig påvirket av pandemien covid 19 de seneste årene. Selskapets investeringer ble i mindre grad påvirket av den generelle nedgangen.



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 2 - 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 3 - Ytelser til ledende personer

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

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført disponenthonorar pr 31.12.2021 NOK 10 mill. (31.12.2020: NOK 7,5 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 4 - Godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	140 316	133 144
Sum godtgjørelse til revisor	140 316	133 144

Penneo Dokumentnøkkel: 728XN-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 5 - INNTEKTER FRA FINANSIELLE
INVESTERINGER

RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER

	Note	Utbytte	Konsernbidrag	Realisert gevinst / (-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (- reversert nedskrivning)	SUM
Datterselskaper	6	92 922 618	0	0	0	5 693 279	98 615 897
Tilknyttede selskaper	6	4 387 190	0	59 855 976	0	3 005 778	67 248 944
Felleskontrollerte selskaper	6	14 850 000	0	-158 250	0	20 546	14 712 296
Aksjer og andeler	7	39 165 570	0	68 695 812	0	2 440 000	110 301 382
Markedsbaserte aksjer og andeler	7	-	0	0	5 796 202	0	5 796 202
Renteswaps	8	-3 761 388	0	-6 364 754	0	16 137 668	6 011 526
Valutaterminer	8	0	0	13 455 980	0	-4 005 764	9 450 216
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER		151 325 378	0	128 393 538	5 796 202	11 159 603	312 136 463

Resultat fra rente- og valutareminkontrakter ble presentert som finanskostnad i 2020.

VALUTAGEVINST / (-TAP)

	2021	2020
Realisert resultat valutaterminer	0	-14 901 482
Urealisert resultat valutaterminer	0	4 602 434
Andre	-2 095 765	591 071
Sum øvrig valutagevinst / (-tap)	-2 095 765	-9 707 977

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIN-LPCWQ-J0EAK-M7JXU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede og felleskontrollerte selskaper

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Flga Center Holding AS	Oslo	77,03 %	77,03 %	74 022 618	29 525 279
Landøyveien 2 Invest AS	Oslo	100 %	100 %	0	58 116 120
Drammensveien 133 AS	Oslo	100 %	100 %	0	7 337 360
Drammensveien 133 KS	Oslo	100 %	100 %	6 300 000	30 376 000
TKEDrift AS	Oslo	100 %	100 %	0	100 000
Sameiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84 %	84 %	12 600 000	49 622 589
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %	5 693 279	6 693 279
Sum datterselskaper				98 615 897	181 770 627

Tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Åsenveien 3 AS	Oslo	47,88 %	47,88 %	3 351 789	7 421 880
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30 %	42,30 %	0	60 395 267
Oslo Science Park II AS	Oslo	35,25 %	35,25 %	0	90 246 000
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	0	42 660 000
Eiendomsselskapet 38 AS/ Ski (solgt)	Oslo	0,00 %	0,00 %	16 779 488	0
Norrløgg II AB		37,95 %	37,95 %	-9 547 222	39 896 757
Norrløgg II Fastighets AB (solgt)		0,00 %	0,00 %	9 794 002	0
Arctic Development Partners Fnv2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	0	0
Næstved Retail Park AS	Oslo	25,00 %	25,00 %	0	0
Arctic Development Partners FNV2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %	0	13 743 000
Næstved Retail Park AS	Oslo	25,00 %	25,00 %	0	1 958 378
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00 %	25,00 %	0	26 007 500
Realkapital 12 AS (avviklet)		0,00 %	0,00 %	12 394 524	0
Realkapital 18 AS (solgt)		0,00 %	0,00 %	1 223 532	0
Bavaria Eiendom Økern AS (solgt)		0,00 %	0,00 %	33 252 830	0
Sum tilknyttede selskaper				67 248 944	282 328 782

Felleskontrollert

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Blomsterstykket Utbygging AS (avviklet)		50 %	50,00 %	-51 069	0
Blomsterstykket Utvikling KS (avviklet)		50 %	50,00 %	-86 634	0
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %	0	200 000
Nordliveien KS	Oslo	30,00 %	30,00 %	0	0
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %	14 850 000	9 075 950
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %	0	300 006
Sum felleskontrollerte selskaper				14 712 296	9 575 956

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 Dokumentnøkkel: 728XIV-LPCWQ-JOFAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Eierandeler i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
KTP Invest AS	10,00 %	0	91 216 216
Finlog III AS	20,00 %	39 165 570	15 600
Billingstad Energi AS	10,34 %	0	1 167 527
Jærhagen Retail AS	10,00 %	2 440 000	1 800 000
NMK Næringseiendom AS	8,85 %	0	32 249 400
Forskningsveien Holding AS	2,30 %	0	8 392 537
UREM Real Estate Fund 1 AS		0	60 958 614
Øst Bygg & Handel AS	17,00 %	0	20 910 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	7,10 %	0	170 241 700
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %	0	14 696 500
NorrLog III AS	11,60 %	0	38 566 939
Prime Office Germany AS	40,15 %	0	0
Meierikvartalet Utvikling AS (solgt)	0,00 %	18 799 619	0
Fyrstikkorget Utvikling AS (solgt)	0,00 %	9 193 346	0
VestbyLog AS (solgt)	0,00 %	38 468 300	0
Majorstuen Kontorbygg II AS (solgt)	0,00 %	565 747	0
Skøyen Kontorbygg AS		1 668 800	0
Sum aksjer og andeler		110 301 382	440 215 033
Markedsbasert aksjer			
Foretaksnavn		Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Markedsbaserte aksjefond		5 796 202	30 796 202
Sum markedsbaserte aksjer og andeler		5 796 202	30 796 202

Pennco Dokumentnøkkel: 728XIV-UPCWO-IOEAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8 - ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi pr 31.12.2021 NOK	Påløpne renter pr 31.12.2021 NOK
NOK	300 000 000	Rytende rente	Fast 1,925% - 2,010	22.12.16 - 22.02.27	-1 475 561	-327 233
Sum rentebytteavtaler	300 000 000				-1 475 561	-327 233
Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2021					-1 475 561	
Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2020					-17 613 230	
Verdiendring 2021 rentebytteavtaler					16 137 669	

Valutaterminkontrakter:

31.12.2021

Urealisert gevinst valutaterminkontrakter for salg av EJR mot NOK med forfall i 2022	2 158 579
Sum netto urealisert gevinst / (tap) valutaterminkontrakter	2 158 579

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2021	2 158 579
Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2020	6 164 343
Verdiendring 2021 valutaterminkontrakter	-4 005 764

Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	31.12.2021	31.12.2020
Sum balanseført verdi rentebytteavtaler	-1 475 561	-17 613 230
Sum balanseført verdi valutaterminkontrakter	2 158 579	6 164 343
Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	683 019	-11 448 887

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIV-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 11 - KORTSIKTIGE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER

	31.12.2021	31.12.2020
Til gode mva	0	1 992
Påløpt renteinntekt	0	1 151 100
Forskuddsbetalte kostnader	42 167	0
Andre kortsiktige fordringer	0	20 993 730
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>42 167</u>	<u>22 146 822</u>

Note 12 - BANKINNSKUDD

	31.12.2021	31.12.2020
Bankinnskudd, NOK	39 614	40 862
Sum bankinnskudd	<u>39 614</u>	<u>40 862</u>

Det er pr 31.12.2021 ingen bundne midler i selskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 728XN-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0J5



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

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

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 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 054 604 589	1 435 204 409
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat				289 213 722	289 213 722
Konsernbidrag avgitt for 2020 etter avlagt årsregnskap 2020				-334 988	-334 988
Netto avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt 2021				-33 265 623	-33 265 623
Egenkapital pr. 31.12.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 310 217 700	1 690 817 520

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2020	15 000 000	10 000 000	374 719 724	996 332 843	1 396 052 567
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat				52 721 633	52 721 633
Netto mottatt/ (avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt for 2019			-19 119 904		-19 119 904
Netto mottatt/ (avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt				5 550 112	5 550 112
Egenkapital pr. 31.12.2020	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 054 604 589	1 435 204 409



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

<u>Lån fra Handelsbanken:</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Opprinnelig lånebeløp	182 360 000	188 000 000
Låneopptak	180 480 000	0
Akk. Avdrag per 31.12.	-184 164 800	-5 640 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>178 675 200</u>	<u>182 360 000</u>
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	3 609 600	182 360 000
Mellom 1 - 2 år	175 065 600	0
Sum	<u>178 675 200</u>	<u>182 360 000</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 728XN-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Forskudd fra kunder	0	986 699
Avsatt påløpte kostnader	<u>300 685</u>	<u>246 819</u>
Sum annen kortsiktig gjeld	<u><u>300 685</u></u>	<u><u>1 233 518</u></u>

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



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 17 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	12 294 542	11 042 586
	<u>12 294 542</u>	<u>11 042 586</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	34 397	0
Klaveness Marine Finance AS	175 184	829 374
	<u>209 581</u>	<u>829 374</u>
Annen finansinntekt (Garantiprovisjon)		
Landøyveien 2 Invest AS	524 015	534 849
Drammensveien 133 KS	1 509 225	1 540 425
	<u>2 033 240</u>	<u>2 075 274</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
Drammensveien 133 KS	-1 335 574	-299 142
	<u>-1 335 574</u>	<u>-299 142</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIV-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 18 - RESULTATSKATT

A. SKATTEKOSTNAD

	2021	2020
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	2 667 690	-2 866 929
Effekt av konsernbidrag	9 382 611	-1 565 416
Delsum	12 050 301	-4 432 346
Justering skattekostnad tidligere år	94 433	5 392 794
Sum årets skattekostnad	<u>12 144 735</u>	<u>960 448</u>

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2021	2020
Årsresultat før skatt	301 358 457	53 682 082
Netto permanenteforskjeller vedr. investeringer	-292 047 146	-91 085 259
Netto skattemessig resultat fra deltakerlignede selskaper	45 437 157	18 575 143
Permanente forskjeller øvrige poster	25 635	18 749
Sum permanente forskjeller	<u>-246 584 354</u>	<u>-72 491 367</u>
Endring midlertidige forskjeller	-12 125 868	11 693 757
Sum endring midlertidige forskjeller	<u>-12 125 868</u>	<u>11 693 757</u>
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	<u>42 648 235</u>	<u>-7 115 528</u>
Konsernbidrag Klaveness Marine Finance AS	-42 648 234	7 115 528
Sum konsernbidrag	<u>-42 648 234</u>	<u>7 115 528</u>
Sum skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS

Ordinært resultat før skatt	301 358 457	53 682 082
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	66 298 861	11 810 058
Skatteeffekt permanent forskjeller	-54 248 558	-15 948 101
Justering skattekostnad tidligere år	94 433	5 392 794
Skatteeffekt av endring i midlertidige forskjeller som ikke utlignes	0	-294 303
Sum årets skattekostnad	<u>12 144 735</u>	<u>960 448</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 728XN-LPCWQ-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 18 - RESULTATSKATT

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2021	Skatteeffekt 31.12.2021 22 %	Status 31.12.2020	Skatteeffekt 31.12.2020 22 %	Endring
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler					
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	24 142	5 311	30 178	6 639	6 036
Andre midlertidige forskjeller	683 017	150 264	-11 448 887	-2 518 755	-12 131 904
Sum midlertidige forskjeller som påvirker skattemessig resultat	707 159	155 575	-11 418 709	-2 512 115	-12 125 868
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	707 159	155 575	-11 418 709	-2 512 115	-12 125 868

Balansført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)

155 575

-2 512 115

Endring utsatt skattefordel resultat

2 667 690

-2 866 930

Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse

2 667 690

-2 866 930

Penneo Dokumentnøkkel: 728XIN-LPCWQ-J0EAK-M7JXU-43MEY-EB0U5



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."

Asgeir Elvebakk

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-31 17:39:08 UTC



Jon Christian Syvertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-06-01 04:28:50 UTC



Carl Arnold Johansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-01 10:12:10 UTC



Henrik Romero Falch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-02 12:02:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 728XN-UPCWO-J0EAK-M7JKU-43MEY-EB0U5

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/validate>



KM Real Estate AS konsern

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Inntekter fra finansielle investeringer	9	225 647 981	95 972 041
Leieinntekter fra foretak i samme konsern		2 073 680	2 039 052
Annen leieinntekt		102 174 597	111 996 812
Annen driftsinntekt		46 739 355	1 029 013
Sum driftsinntekter		<u>376 635 613</u>	<u>211 036 918</u>
Disponenthonorar	4	12 294 542	11 042 586
Annen administrasjonskostnad		3 633 010	2 201 679
Annen driftskostnad	5	39 499 445	33 602 320
Ordinære avskrivninger	6	21 098 331	23 765 652
Sum driftskostnader		<u>76 525 328</u>	<u>70 612 237</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>300 110 285</u>	<u>140 424 681</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	24	182 617	2 414 028
Andre rente- / finansinntekter		4 731 948	1 778 446
Annen rentekostnad		-10 507 180	-32 798 418
Annen finanskostnad		-231 039	-592 744
Valutagevinst / (- tap)	9	-2 095 765	-9 707 977
Netto finansposter		<u>-7 919 419</u>	<u>-38 906 665</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		<u>292 190 866</u>	<u>101 518 016</u>
Årets skattekostnad på ordinært resultat	23	-12 159 876	2 955 548
ÅRSRESULTAT		<u>280 030 990</u>	<u>104 473 564</u>
Minoritetsandel		15 352 674	7 732 848
Majoritetens andel av årets resultat		264 678 316	96 740 716

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

Balanse

BEDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	878 584
Sum immatrielle eiendeler		<u>0</u>	<u>878 584</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	475 308 816	541 310 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kjøretøy, o.l.	6	21 644	73 538
Sum varige driftsmidler		<u>475 330 460</u>	<u>541 384 326</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	8,10	65 032 215	47 057 089
Investering i tilknyttet selskap	8,11	279 348 710	227 948 472
Investeringer i aksjer og andeler	12	440 215 032	332 885 016
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	14	691 020	40 866 167
Sum finansielle anleggsmidler		<u>785 286 977</u>	<u>648 756 744</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 260 617 437</u>	<u>1 191 019 654</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		2 160 293	1 339 039
Fordringer på konsernselskaper	15	1 072 528 134	925 645 218
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	16	4 312 873	26 125 766
Sum fordringer		<u>1 079 001 300</u>	<u>953 110 023</u>
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	13	2 158 579	6 164 343
Markedsbaserte aksjer	12	30 796 203	0
Sum investeringer		<u>32 954 782</u>	<u>6 164 343</u>
Innskudd i konsernkonto			
Bankinnskudd	17	42 728 932	28 170 584
Sum bankinnskudd		<u>42 728 932</u>	<u>28 170 584</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 154 685 014</u>	<u>987 444 950</u>
SUM BEDELER		<u>2 415 302 451</u>	<u>2 178 464 604</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18,19	15 000 000	15 000 000
Overkurs	19	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	19	355 599 820	355 599 820
Sum innskutt egenkapital		<u>380 599 820</u>	<u>380 599 820</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	1 394 099 707	1 170 555 407
Sum opptjent egenkapital		<u>1 394 099 707</u>	<u>1 170 555 407</u>
Sum egenkapital før minoritetsinteresser		<u>1 774 699 527</u>	<u>1 551 155 227</u>
Minoritetsinteresser	19	28 205 695	39 336 164
Sum egenkapital inklusiv minoritetsinteresser		<u>1 802 905 222</u>	<u>1 590 491 391</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt inntekt	7	2 724 650	5 547 938
Utsatt skatt	23	701 712	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 426 362</u>	<u>5 547 938</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	374 521 840	205 804 200
Annen langsiktig gjeld		1 943 401	2 032 379
Sum annen langsiktig gjeld		<u>376 465 241</u>	<u>207 836 579</u>
Annen kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 772 901	2 415 991
Betalbar skatt	23	45 528	72 360
Andre finansielle instrumenter	13	1 475 561	17 613 230
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	15	59 747 351	14 904 133
Gjeld til kredittinstitusjoner		157 725 727	323 363 153
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		1 609 071	2 253 381
Annen kortsiktig gjeld	18	6 129 487	13 966 448
Sum annen kortsiktig gjeld		<u>232 505 626</u>	<u>374 588 696</u>
Sum gjeld		<u>612 397 229</u>	<u>587 973 213</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>2 415 302 451</u>	<u>2 178 464 604</u>

Oslo, 31. desember 2021 / 3. juni 2022

Jon Chr. Syvertsen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Johansen
Daglig leder

Pennco Dokumentnøkkel: OYHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	292 190 866	101 518 016
Inntekter fra finansielle investeringer	-225 647 980	
Ordinære avskrivninger	21 098 331	23 765 652
Gevinst ved salg av fast eiendom / driftsmidler	-45 769 014	0
Periodens betalte skatter	-72 360	-26 792
Endring i fordringer	-2 091	-2 513 003
Endring i kortsiktig gjeld	3 604 182	298 510
Effekt av valutakursendringer	-18 205 897	-9 960 339
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 562 037	-1 871 217
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>23 634 000</u>	<u>26 873 048</u>
INVESTERINGS AKTIVITETER		
Salg av varige driftsmidler	108 892 713	0
Salg markedsbaserte aksjer	0	35 759 144
Innbetaling fra renteswaps og valutaterminkontrakter	3 329 838	0
Investering i tilknyttet selskap	-140 551 860	-5 723 295
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	14 884 985	24 740 000
Salg av tilnyttet selskap	115 767 245	82 566 271
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	47 907 121	36 426 995
Investering i aksjer	-326 451 230	-66 593 004
Innbetaling fra investering i aksjer	304 422 596	32 827 315
Utbetaling ved økt lån til konsernselskaper	-153 998 444	-83 387 305
Utbetaling v/ øvrige investeringer i eiendom og andre anleggsmidler	0	-997 051
Utbetaling v/ kjøp av driftsmidler	-2 532 241	-2 588 913
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	0	-25 119 463
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring	40 175 147	0
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>11 845 870</u>	<u>27 910 694</u>
FINANSIERINGS AKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	-3 861 547	-43 115 061
Innbetalt konsernbidrag	7 115 528	0
Utbetaling til minoritet	-25 468 738	-13 264 439
Netto endring annen langsiktig gjeld	-88 978	-64 418
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	9 319 214	0
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-7 937 000	-8 091 083
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-20 921 521</u>	<u>-64 535 001</u>
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	<u>14 558 348</u>	<u>-9 751 259</u>
Likviditetsbeholdning ved periodestart	28 170 584	37 921 843
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	42 728 932	28 170 584
Netto likviditetsendring gjennom perioden	<u>14 558 348</u>	<u>-9 751 259</u>
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 42 728 932	28 170 584
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	<u>42 728 932</u>	<u>28 170 584</u>

Pennco Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



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 2021.

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.

VIRKSOMHETSKJØP 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.



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 15.000. 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 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 kontraktoppfyllelse 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.

Gjenvinst 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.

INVESTERINGER I DATTERSLSKAP

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

INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT 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.

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.

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.



INVESTISJONER 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 valutawaper, 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.

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 (2021: 8.8194) og (2020: 8.5326). Sluttkurs per 31.12 NOK/ EUR (2021: 9.9888 og (2020: 10.4703)

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 armlengdes 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 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 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.

Covid 19

Verdensøkonomien har blitt vesentlig påvirket av pandemien covid 19 de seneste årene. Konsernets investeringer ble i mindre grad påvirket av den generelle nedgangen.



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - VESENTLIGE HENDELSER

2021

KM Real Estate AS ervervet ytterligere 8 % av aksjene i Oslo Science Park II AS, til en total eierandel på 35,25 %. Selskapet ervervet også 45 % av aksjene i Arctic Development Partners Fnv2 AS, 25 % av aksjene i Næstved Retail Park AS og 25 % av aksjene i Fjordveien Invest AS.

KM Real Estate AS solgte sin eierandel i Ski Sentrum Utvikling AS, Økernveien 97-99 AS, Meierikvartalet Utvikling AS og Fyrstikktorget Utvikling AS til et nyetablert Stor-Oslo Eiendom Holding AS. Netto salgsprosenty ble reinvestert i 7 % av aksjene i Stor-Oslo Eiendom Holding AS.

2020

KM Real Estate AS har solgt sin 25 % andel i Majourstuen Kontorbygg II AS.

KM Real Estate AS ervervet 14,8 % av aksjene i VestbyLog AS, 11,64 % av aksjene i Norrlog III AS og 19 % av aksjene i Frøytunet Utvikling AS.

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 3 - Antall ansatte

Det er ingen ansatte i konsernet.

Selskaper i konsernet 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 disponenthonorar.

I KM Real Estate AS konsern er kostnadsført disponenthonorar pr 31.12.2021 NOK 12.3 mill. (31.12.2020: NOK 11 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

	2021	2020
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	281 630	230 945
Annet honorar til revisor inkl. mva	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	<u>281 630</u>	<u>230 945</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Varige driftsmidler

2021

NOK				
	Eendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	732 397 689	194 193 034	66 256 885	992 847 608
Akk. avskrivninger 01.01.2021	-273 770 747	-194 119 496	0	-467 890 243
Omregningsdifferanse	16 426 961	0	0	16 426 961
Bokført verdi 01.01.2021	475 053 903	73 538	66 256 885	541 384 326
Årets tilgang	2 532 241	0	0	2 532 241
Årets avgang	-60 732 000	0	0	-60 732 000
Årets avskrivninger	-21 046 437	-51 894	0	-21 098 331
Reverserte akkumulerte avskrivninger	23 273 787	0	0	23 273 787
Omregningsdifferanse	-10 029 563	0	0	-10 029 563
Bokført verdi 31.12.2021	409 051 931	21 644	66 256 885	475 330 460
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2021	674 197 930	194 193 034	66 256 885	934 647 849
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-271 543 397	-194 171 390	0	-465 714 787
Akkumulert omregningsdifferanse 31.12.2021	6 397 398	0	0	6 397 398
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021	0	0	0	0

2020

NOK				
	Eendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	729 808 776	194 193 034	66 256 885	990 258 695
Akk. avskrivninger 01.01.2020	-250 056 359	-194 068 232	0	-444 124 591
Omregningsdifferanse	16 426 961	0	0	16 426 961
Bokført verdi 01.01.2020	496 179 378	124 802	66 256 885	562 561 065
Årets tilgang	2 588 913	0	0	2 588 913
Årets avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-23 714 388	-51 264	0	-23 765 652
Reverserte akkumulerte avskrivninger	0	0	0	0
Omregningsdifferanse	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2020	475 053 903	73 538	66 256 885	541 384 326
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2020	732 397 689	194 193 034	66 256 885	992 847 608
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-273 770 747	-194 119 496	0	-467 890 243

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Utsatt inntekt

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Utsatt inntekt - forskuddsfakturerte prosjektkostnader *)	2 724 650	5 547 938
Sum utsatt inntekt	<u>2 724 650</u>	<u>5 547 938</u>

*) Den utsatte inntekten blir periodisert over leiekontraktens løpetid.



KM Real Estate ASkonsern

NOTERTILREGNSKAPET

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

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Flga Center Holding AS	Oslo	77,03 %	77,03 %
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 %
Sameiet 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 %
Bavaria Eiendom Økern AS	Oslo	30,00 %	30,00 %
Norrlog II AB		37,95 %	37,95 %
Arctic Development Partners Fnv2 AS	Oslo	45,00 %	45,00 %
Næstved Retail Park AS	Oslo	25,00 %	25,00 %
Fjordveien Invest AS	Oslo	25,00 %	25,00 %

Felleskontrollert

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Blomsterstykket Utbygging AS	Oslo	0 %	0,00 %
Blomsterstykket Utvikling KS	Oslo	0 %	0,00 %
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Nordliveien KS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YQU4-TUDVQ-5V4I-1ZEH4-TKGLB

KM Real Estate ASkonsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9 - Inntekter fra finansielle investeringer

2021	Resultatandel	Utbytte	Realisert gevinst / (-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Neoskrivning (- reversert neoskrivning)	SUM
Tilknyttede selskaper	55 555 558	0	0	0	-1 159 287	54 396 271
Fellekontrollert virksomhet	33 618 184	0	0	0	-758 079	32 860 105
Aksjer og andeler	0	39 165 570	68 695 812	0	2 440 000	110 301 382
Andre finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	6 832 277	6 832 277
Markedsbaserte aksjer og andler	0	0	0	5 796 202	0	5 796 202
Pent swaps	0	-3 761 388	-6 364 754	0	16 137 668	6 011 526
Valutaterriner	0	0	13 455 980	0	-4 005 764	9 450 216
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER 2021	89 173 742	35 404 182	75 787 038	5 796 202	20 646 103	225 647 981



Penno Dokumentnøkkel: 0YHKT-2Y0U4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB

KM Real Estate ASKonsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10 - Investeringer i felleskontrollert virksomhet

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

Selskapets navn	Direkte eierandel		Direkte og indirekte eierandel		Stemmeandel	Forretningskontor	Bergerveien 24 AS	Bergerveien 24 IS	SUM
	Blomsterstykket Utbygging AS	Nordlilveien Utbygging AS	Blomsterstykket Utvikling KS	Nordlilveien Utbygging AS					
Blomsterstykket Utbygging AS (avviklet)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %					
Blomsterstykket Utvikling KS (avviklet)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %					
Nordlilveien Utbygging AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %		Oslo			
Nordlilveien KS	30,00 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %		Oslo			
Bergerveien 24 AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %		Oslo			
Bergerveien 24 IS	33,00 %	33,33 %	33,33 %	33,00 %		Oslo			
Inngående balanse per 01.01.2021	1 586	41 200	41 200	615 435		509 432	682 881	45 206 555	47 057 089
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital									0
Resultatandel	-17 203	-11 144	-11 144	-270		-145 978	407 181	33 385 598	33 618 184
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier	20 546								20 546
Nedskrivninger				-415 171		-363 454			-778 625
Utbytte	-4 929	-30 056	-30 056					-14 850 000	-14 884 985
Omrøgningseffekter				6					6
Utgående balanse per 31.12.2021	0	0	0	200 000		0	1 090 062	63 742 153	65 032 215
Inngående balanse per 01.01.2020	12 929	50 539	50 539	6 051 268		5 190 429	341 584	33 204 992	44 851 741
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital				-500 000		-4 440 000		-19 800 000	-24 740 000
Resultatandel	-11 343	-9 339	-9 339	104 171		-240 997	341 297	31 801 563	31 985 352
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier				-5 040 004					-5 040 004
Nedskrivninger									0
Utbytte									0
Omrøgningseffekter									0
Utgående balanse per 31.12.2020	1 586	41 200	41 200	615 435		509 432	682 881	45 206 555	47 057 089



Penno Dokumentnøkkel: OYHXT-2Y0U4-TUDVQ-5V4I-1ZEH4-TKGLB

KM Real Estate ASkoncern
NOTIS TIL REGNSKAPET

Måle 11 - Investering i tilknyttede selskaper

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalinndelen i konsernregnskapet.

Selskapsnavn	Direkte eller indirekte eierandel		Stemmandel	Forretningskontor		Årsregnskap 2021									
	Direkte eierandel	Indirekte eierandel		Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Åsenveien 3 AS	47,88 %	47,88 %	47,88 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Oslo Science Park AS	42,30 %	42,30 %	42,30 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Oslo Science Park II AS	35,25 %	35,25 %	35,25 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Oslo Science Park III AS	45,00 %	45,00 %	45,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Haukelet Sentor AS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Økernveien 97-99 AS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Bændomselskapet 38 AS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Økernveien 97-99 AS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Bændomselskapet 38 AS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Norlog II AS	37,95 %	37,95 %	37,95 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Arctic Development Partners Fhv2 AS	45,00 %	45,00 %	45,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Næstved Retail Park AS	25,00 %	25,00 %	25,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Fordveien Invest AS	25,00 %	25,00 %	25,00 %	Oslo Science Park II AS	Oslo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Bændomselskapet 38 AS	Økernveien 97-99 AS	Haukelet Sentor AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	Norlog II AS	Fastleiet AS	SUM	
Summe 2 for opplysninger om endret eierforhold.															
Utgående balanse per 01.01.2021	7 218 045	63 807 771	48 217 181	48 990 000	41 231 131	3 556 051	24 461 044	25 972 840	11 570 567	48 514 901	859 716	974 027	974 027		
Tilgang:															
Tilskuddetallinger av inbetalt kapital				-3 285 000		-260 000		1 800 000		-10 902 500				-1 028 701	
Slut				-7 050 000		-188 131		-47 552 830		-12 394 524				-9 794 002	
Resultatandel	2 481 993	2 319 806	98 785	98 785	-784 525	-2 112 519	21 376 714	19 779 990	11 726 357	-8 650 601				9 848 676	
Averskrivninger og nedskrivninger av merverdier	-113 866	-1 045 421													
Nedskrivninger															
Utblyte	-3 951 769					-1 035 401									
Omregningsfeil															
Utgående balanse per 31.12.2021	6 234 383	65 062 156	90 165 965	90 165 965	37 161 606	0	0	0	0	39 856 757	867 259	0	0		
Arctic Development Partners Fhv2 AS															
Utgående balanse per 01.01.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tilgang:															
Tilskuddetallinger av inbetalt kapital	13 380 043	1 950 808	26 006 108	26 006 108											
Slut															
Resultatandel	-364 784	-78 948	-85 386	-85 386											
Averskrivninger og nedskrivninger av merverdier															
Nedskrivninger															
Utblyte															
Omregningsfeil															
Utgående balanse per 31.12.2021	13 015 259	1 871 860	25 920 722	25 920 722										273 348 710	
Majorasjon															
Utgående balanse per 01.01.2020	7 252 106	62 557 971	49 866 929	49 866 929	45 418 659	17 257 285	20 295 401	77 039 523	26 072 491	10 922 406	948 674	948 674	948 674	317 658 639	
Tilgang:															
Tilskuddetallinger av inbetalt kapital														5 741 479	
Slut														-23 982 500	
Resultatandel	2 377 964	2 295 514	804 268	804 268	-857 538	14 928 766	-646 627	-103 500 001	-100 727	648 469				-103 500 001	
Averskrivninger og nedskrivninger av merverdier	-113 866	-1 045 421						26 461 478		-107 869				45 712 006	
Nedskrivninger														-1 159 287	
Utblyte	-2 296 369					-10 400 000								-12 698 369	
Omregningsfeil	210	-293	-1 516	-1 516			-130		1 076	-208				175 906	
Utgående balanse per 31.12.2020	7 218 045	63 807 771	48 217 181	48 217 181	41 231 131	3 556 051	24 461 044	25 972 840	11 570 567	859 716	974 027	974 027	974 027	227 948 472	



KM Real Estate AS konsern

NOTERTILREGNSKAPET

Note 12 - Aksjer og andeler

Investeringer i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
KTP Invest AS	10,00 %	0	91 216 216
Finlog III AS	20,00 %	39 165 570	15 600
Billingstad Energi AS	10,34 %	0	1 167 527
Jærhagen Retail AS	10,00 %	2 440 000	1 800 000
NMK Næringsseiendom AS	8,85 %	0	32 249 400
Forskningsveien Holding AS	2,30 %	0	8 392 537
UREM Real Estate Fund 1 AS		0	60 958 614
Øst Bygg & Handel AS	17,00 %	0	20 910 000
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	7,10 %	0	170 241 700
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %	0	14 696 500
NorrLog III AS	11,60 %	0	38 566 939
Prime Office Germany AS	40,15 %	0	0
Meierikvartalet Utvikling AS (solgt)		18 799 619	0
Fyrstikkertorget Utvikling AS (solgt)		9 193 346	0
VestbyLog AS (solgt)		38 468 300	0
Middelthunsgate 29		565 747	0
Skøyen Kontorbygg AS		1 668 800	0
Sum aksjer og andeler		110 301 382	440 215 032

Markedsbasert aksjer

Foretaksnavn	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Markedsbaserte aksjefond	5 796 202	30 796 203
Sum markedsbaserte aksjer og andeler	5 796 202	30 796 203

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Noter 13 - Andre finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi pr 31.12.2021 NOK	Påløpne renter pr 31.12.2021 NOK
NOK	300 000 000	Flytende rente	Fast 1,925% - 2,010% p.a.	22.12.16 - 22.02.27	-1 475 561	-327 233
Sum rentebytteavtaler	300 000 000				-1 475 561	-327 233

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2021	-1 475 561
Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2020	-17 613 230
Verdiendring 2021 rentebytteavtaler	16 137 669

Valutaterminkontrakter:

	31.12.2021
Urealisert gevinst valutaterminkontrakter for salg av EUR mot NOK med forfall i 2022	2 158 579
Sum netto urealisert gevinst / (tap) valutaterminkontrakter	2 158 579

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2021	2 158 579
Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2020	6 164 343
Verdiendring 2021 valutaterminkontrakter	-4 005 764

Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	31.12.2021	31.12.2020
Sum balanseført verdi rentebytteavtaler	-1 475 561	-17 613 230
Sum balanseført verdi valutaterminkontrakter	2 158 579	6 164 343
Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	683 019	-11 448 887

Penneo Dokumentnøkkel: OYHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 14 - Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	31.12.2021	31.12.2020
Lån til Meierikvartalet Utvikling AS	0	4 500 000
Lån til Norrlog II AB	0	35 640 742
Forskuddsbetalte utleiehonorar	691 020	725 425
Sum andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>691 020</u>	<u>40 866 167</u>

Note 15 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	31.12.2021	31.12.2020
<u>Kortsiktige fordringer</u>		
Klaveness Marine Finance AS	1 072 504 880	918 529 690
Klaveness Marine Finance AS	0	7 115 528
Klaveness Marine Holding AS	23 254	0
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	<u>1 072 528 134</u>	<u>925 645 218</u>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter

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.

	31.12.2021	31.12.2020
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Klaveness Marine Holding AS Management fee	12 294 542	11 042 586
Klaveness Marine Finance AS Konsernbidrag	47 452 809	3 861 547
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>59 747 351</u>	<u>14 904 133</u>

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 16 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Til gode mva	1 310 388	576 584
Påløpt renteinntekt	0	1 151 100
Andre kortsiktige fordringer	<u>3 002 485</u>	<u>24 398 082</u>
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u><u>4 312 873</u></u>	<u><u>26 125 766</u></u>

Note 17 - Bankinnskudd

Morselskap

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bankinnskudd, NOK	<u>42 728 932</u>	<u>28 170 584</u>
Sum bankinnskudd	<u><u>42 728 932</u></u>	<u><u>28 170 584</u></u>

Det er pr 31.12.2021 ingen bundne midler i selskapet.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Forskudd fra kunder	1 926 074	6 322 122
Avsatt påløpte kostnader	4 203 413	2 076 261
Annen kortsiktig gjeld	0	5 568 065
Sum annen kortsiktig gjeld til eksterne kreditorer	<u><u>6 129 487</u></u>	<u><u>13 966 448</u></u>

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 19 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap:

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

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

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmandel
Klavness Marine Holding AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

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

Note 20 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
Egenkapital pr. 01.01.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 170 555 407	39 336 164	1 590 491 391	1 551 155 227
ÅRETSENDRING I EGENKAPITAL							
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag uten skattemessig effekt				-37 013 192		-37 013 192	-37 013 192
Utbetalinger til minoritet					-25 468 738	-25 468 738	
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)				-4 120 823	-1 014 405	-5 135 228	-4 120 823
Årets resultat				264 678 316	15 352 674	280 030 990	264 678 316
Egenkapital pr. 31.12.2021	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 394 099 707	28 205 695	1 802 905 222	1 774 699 527

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
Egenkapital pr. 01.01.2020	15 000 000	10 000 000	374 719 724	1 066 250 590	43 427 129	1 509 397 443	1 465 970 314
ÅRETSENDRING I EGENKAPITAL							
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag uten skattemessig effekt				2 538 105		2 538 105	2 538 105
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt			-19 119 904			-19 119 904	-19 119 904
Utbetalinger til minoritet					-13 264 439	-13 264 439	
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)				5 025 996	1 440 626	6 466 622	5 025 996
Årets resultat				96 740 717	7 732 848	104 473 565	96 740 717
Egenkapital pr. 31.12.2020	15 000 000	10 000 000	355 599 820	1 170 555 407	39 336 164	1 590 491 391	1 551 155 227

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 21 - Gjeld til Kredittinstitusjoner

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Lån fra Handelsbanken:		
KM Real Estate AS	178 675 200	182 360 000
Drammensveien 133 KS	149 687 200	152 872 200
Landøyveien 2 Invest AS	52 008 000	53 075 000
Forskuddsbetalt etableringsgebyr lån	0	0
Sum gjeld til Handelsbanken	<u>380 370 400</u>	<u>388 307 200</u>
Lån fra Luminor:		
Fiiga Center Holding AS	151 877 167	141 003 153
Sum gjeld til Luminor	<u>151 877 167</u>	<u>141 003 153</u>
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>532 247 567</u>	<u>529 310 353</u>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	157 725 727	323 363 153
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	374 521 840	205 947 200
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>532 247 567</u>	<u>529 310 353</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	157 725 727	323 363 153
Mellom 1 - 5 år	374 521 840	205 947 200
Sum	<u>532 247 567</u>	<u>529 310 353</u>
Bokført verdi av anleggsmidler i datterselskap som er stilt som sikkerhet for denne gjelden:		
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Harbitzalléen 2A	65 970 175	73 437 297
Drammensveien 133	106 766 758	110 342 065
Landøyveien 2	89 950 463	92 804 298
Fiiga Center Holding AS	204 801 285	264 727 128
Sum bokført verdi av anleggsmidler stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet	<u>467 488 681</u>	<u>541 310 788</u>

Penneo Dokumentnøkkel: OYHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 22 - 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 156 000 000
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 53 000 000
Euler Hermes Norge	<u>Nordliveien KS</u> Avtale om selvskyldnerkausjon. Garantien er knyttet til fullførelses-/garantitidsgarantier under Bustadoppføringsloven §12 .	Oppad til NOK 20 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - Skatt

A. SKATTEKOSTNAD

	2021	2020
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	45 528	72 360
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 580 297	-7 704 740
Effekt av konsernbidrag	10 439 617	-660 926
Effekt av korrigert konsernbidrag tidligere år	0	5 392 794
Justering tidligere års avsetning	94 434	-54 950
Sum årets skattekostnad	<u>12 159 876</u>	<u>-2 955 462</u>

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2021	2020
Årsresultat før skatt	292 190 866	101 518 016
Permanente forskjeller (netto)	-180 606 835	-72 182 196
Resultat utenlandsdatterselskap - særskilt skatteberegning	-56 741 107	-4 965 828
Netto permanent forskjeller vedr. investeringer innenfor fritakemetoden	0	-39 501 233
Sum permanente forskjeller	<u>-237 347 942</u>	<u>-116 649 257</u>
Endring midlertidige forskjeller	-7 183 170	12 206 166
Sum endring midlertidige forskjeller	<u>-7 183 170</u>	<u>12 206 166</u>
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	<u>47 659 754</u>	<u>-2 925 075</u>
Konsernbidrag fra Klaveness Marine Finance AS		7 115 528
Konsernbidrag til Klaveness Marine Finance AS	-47 452 809	-3 861 547
Sum konsernbidrag	<u>-47 452 809</u>	<u>3 253 981</u>
Sum skattegrunnlag	<u>206 945</u>	<u>328 906</u>

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS

Ordinært resultat før skatt	292 190 866	101 518 016
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	64 281 991	22 333 964
Skatteeffekt permanent forskjeller	-39 733 504	-15 880 083
Skatteeffekt utenlandsk datter - særskilt beregning	-12 483 044	-1 092 482
Skatteeffekt av endringer	94 434	-8 316 860
Betalbar skatt utland	0	0
Sum årets skattekostnad	<u>12 159 876</u>	<u>-2 955 461</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZE44-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - SKATT

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2021	Skatteeffekt 31.12.2021 22 %	Status 31.12.2020	Skatteeffekt 31.12.2020 22 %
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	1 627 010	357 942	6 053 819	1 331 840
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	24 142	5 311	30 178	6 639
Andre midlertidige forskjeller	1 538 454	338 460	-10 077 561	-2 217 063
Sum midlertidige forskjeller som ikke er korrigert særskilt	3 189 606	701 713	-3 993 564	-878 584
Midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i deltakerlignede selskap:	0	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller - korrigert/ikke-korrigert	0	0	0	0
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	3 189 606	701 712	-3 993 564	-878 584

Balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	701 712	-878 584
Endring utsatt skattefordel resultat	1 580 296	-7 704 740
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse	1 580 296	-7 704 740

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



KM Real Estate AS konsern

NOTERTILREGNSKAPET

Note 24 - Transaksjoner med nærstående

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

		31.12.2021	31.12.2020
Leieinntekter			
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	ISKK	<u>2 073 680</u>	<u>2 039 052</u>
		<u>2 073 680</u>	<u>2 039 052</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)			
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)		<u>-12 294 542</u>	<u>-11 042 586</u>
Sum netto disponenthonorar		<u>-12 294 542</u>	<u>-11 042 586</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
Sameiet IS Klaveness Kontor		0	48 426
Drammensveien 133 KS		0	25 209
Klaveness Marine Finance AS		<u>182 617</u>	<u>2 340 393</u>
		<u>182 617</u>	<u>2 414 028</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 0YHXT-2YQU4-TUDVQ-5W4I-1ZEH4-TKGLB



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."

Asgeir Elvebakk

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-31 17:39:08 UTC



Jon Christian Syvertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-06-01 04:28:50 UTC



Carl Arnold Johansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-01 10:12:10 UTC



Henrik Romero Falch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-02 12:02:55 UTC



Penneo DokumentInøkkel: 0YHXT-2YOU4-TUDVQ-5W4f-1ZEH4-TKGLB

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/validate>



KM Real Estate AS

ÅRSBERETNING FOR 2021

Selskapets virksomhet

KM Real Estate AS ble stiftet 29. mai 1997 og er et heleid datterselskap av Klaveness Marine Holding AS. Selskapet har pr. 31.12.2021 fire heleide datterselskap; Landøyveien 2 Invest AS, Drammensveien 133 AS, Harbitzallèen 2A Utvikling AS og TKE Drift AS. I tillegg har selskapet kontrollerende eierandeler i Sameiet IS Klaveness Kontor, Riga Center Holding AS 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 2021 viser et overskudd på MNOK 264,7 mot et overskudd på MNOK 96,7 i 2020.

Minoritetens andel av resultatet for 2021 er et overskudd på MNOK 15,4 mot overskudd MNOK 7,7 i 2021.

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 2021 er alle eiendommene tilnærmet 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 entreprisekostnad.

Selskapets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til rentekostnader, samt valutarisiko i forbindelse med investering i Riga Center Holding AS der underliggende verdier er i euro.

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

Morselskapet har per utgangen av 2021 inngått 10 års rentesikringsavtaler på MNOK 300 med gjennomsnittrente på 1,97%.

Konsernet har gjeld med pant i enkelte eiendommer. Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner utgjør på balansedagen ca. 89 % 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 1 802,9 mot MNOK 1 590,5 i 2020. Dette tilsvarer en egenkapital andel på henholdsvis 75% i 2021 mot 73% i 2020. 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 31.12.2021 har KM Real Estate konsern en positiv likviditetsbeholdning i konsernkontosystemet på MNOK 1072 mot positiv likviditetsbeholdning på MNOK 925 pr 31.12.2020. Bankmidlene i konsernet beløper seg til MNOK 42,7 ved utgangen av 2021 (2020: MNOK 28,2).

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 2021. 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 2021 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 forurenser 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 255,9

Morselskapet har avgitt konsernbidrag med skatteeffekt på MNOK 42,6. Dette gir en egenkapitaleffekt på MNOK 33,3.

Oslo, 3. juni 2022

Jon Chr. Syvertsen
Styrets leder

Asgeir Elvebakk
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Johansen
Daglig leder

Pemso Dokumentnøkkel: N77GL-DK6UB-LATEA-X08E1-ZW5KZ-G00YY



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."

Asgeir Elvebakk

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2386425

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-31 17:39:08 UTC



Jon Christian Syvertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-06-01 04:28:50 UTC



Carl Arnold Johansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-01 10:12:10 UTC



Henrik Romero Falch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-02 12:02:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N77GL-DK6UB-LATEA-X05E1-ZWSKZ-GC0YY

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i KM Real Estate AS

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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



Building a better
working world

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.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 rettvise 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 3. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytveit
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - KM Real Estate AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: TOJ00D-CM4AE-IST14I-DF0J5-XF73K-5CGQ7



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."

Trond Stian Nytveit

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5998-4-802147

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-03 14:38:31 UTC



Penneo Dokumentnr: TOJ0D-CN4AE-IST14J-DF0J5-XF73K-5CGQ7

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/validate>