



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 893 945
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: DRAMMENSVEIEN 133 KS
Forretningsadresse: Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		13 829 205	15 334 822
Annen driftsinntekt		269 159	274 412
Sum inntekter		14 098 364	15 609 234
Kostnader			
Disponenthonorar	1,2	255 487	250 812
Annen administrasjonskostnad	3,4	672 595	644 456
Avskrivning på varige driftsmidler	5	3 746 995	3 789 833
Annen driftskostnad		4 765 052	1 557 876
Sum kostnader		9 440 129	6 242 977
Driftsresultat		4 658 235	9 366 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 330 772	1 325 574
Annen renteinntekt		108 911	1 604
Annen finansinntekt		70	35
Sum finansinntekter		2 439 754	1 327 213
Annen rentekostnad		4 664 192	2 778 111
Annen finanskostnad til foretak i samme konsern	2	1 478 006	1 509 225
Annen finanskostnad		140 991	81 930
Sum finanskostnader		6 283 189	4 369 267
Netto finans		-3 843 435	-3 042 054
Ordinært resultat før skattekostnad		814 800	6 324 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		814 800	6 324 203
Årsresultat		814 800	6 324 203
Årsresultat etter minoritetsinteresser		814 800	6 324 203
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer annen egenkapital	7	814 800	6 324 203
Sum overføringer og disponeringer		814 800	6 324 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	105 671 254	102 239 683
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	67 864	152 736
Sum varige driftsmidler		105 739 117	102 392 419
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	8	802 695	402 055
Sum finansielle anleggsmidler		802 695	402 055
Sum anleggsmidler		106 541 812	102 794 474
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		73 108	68 158
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	8	220 374	305 376
Konsernfordringer	8	72 966 404	72 994 932
Sum fordringer		73 259 886	73 368 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 524 676	9 268 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 524 676	9 268 088
Sum omløpsmidler		77 784 562	82 636 553
SUM EIENDELER		184 326 374	185 431 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,9,10	41 000 000	41 000 000
Herav uinnkalt kapital	7,9,10	-13 522 222	-13 522 222
Sum innskutt egenkapital		27 477 778	27 477 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 409 201	6 594 401
Sum opptjent egenkapital		7 409 201	6 594 401
Sum egenkapital		34 886 979	34 072 179
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	146 632 200	149 687 200
Leverandørgjeld		1 463 887	470 538
Skyldig offentlige avgifter		1	1
Kortsiktig konserngjeld		1 338 263	608 608
Annen kortsiktig gjeld		5 044	592 501
Sum kortsiktig gjeld		149 439 396	151 358 848
Sum gjeld		149 439 396	151 358 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 326 374	185 431 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 416012

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 893 945
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: DRAMMENSVEIEN 133 KS
Forretningsadresse: Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asgeir Elvebakk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 983 893 945
DRAMMENSVEIEN 133 KS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		13 829 205	15 334 822
Annen driftsinntekt		269 159	274 412
Sum inntekter		14 098 364	15 609 234
Kostnader			
Disponenthonorar	1,2	255 487	250 812
Annen administrasjonskostnad	3,4	672 595	644 456
Avskrivning på varige driftsmidler	5	3 746 995	3 789 833
Annen driftskostnad		4 765 052	1 557 876
Sum kostnader		9 440 129	6 242 977
Driftsresultat		4 658 235	9 366 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 330 772	1 325 574
Annen renteinntekt		108 911	1 604
Annen finansinntekt		70	35
Sum finansinntekter		2 439 754	1 327 213
Annen rentekostnad		4 664 192	2 778 111
Annen finanskostnad til foretak i samme konsern	2	1 478 006	1 509 225
Annen finanskostnad		140 991	81 930
Sum finanskostnader		6 283 189	4 369 267
Netto finans		-3 843 435	-3 042 054
Ordinært resultat før skattekostnad		814 800	6 324 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		814 800	6 324 203
Årsresultat		814 800	6 324 203
Årsresultat etter minoritetsinteresser		814 800	6 324 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	814 800	6 324 203
Sum overføringer og disponeringer		814 800	6 324 203





Organisasjonsnr: 983 893 945
DRAMMENSVEIEN 133 KS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	105 671 254	102 239 683
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	67 864	152 736
Sum varige driftsmidler		105 739 117	102 392 419

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	8	802 695	402 055
Sum finansielle anleggsmidler		802 695	402 055

Sum anleggsmidler		106 541 812	102 794 474
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		73 108	68 158
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	8	220 374	305 376
Konsernfordringer	8	72 966 404	72 994 932
Sum fordringer		73 259 886	73 368 466

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 524 676	9 268 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 524 676	9 268 088

Sum omløpsmidler		77 784 562	82 636 553
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		184 326 374	185 431 027
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,9,10	41 000 000	41 000 000



Herav uinnkalt kapital	7,9,10	-13 522 222	-13 522 222
Sum innskutt egenkapital		27 477 778	27 477 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 409 201	6 594 401
Sum opptjent egenkapital		7 409 201	6 594 401
Sum egenkapital		34 886 979	34 072 179
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	146 632 200	149 687 200
Leverandørgjeld		1 463 887	470 538
Skyldig offentlige avgifter		1	1
Kortsiktig konserngjeld		1 338 263	608 608
Annen kortsiktig gjeld		5 044	592 501
Sum kortsiktig gjeld		149 439 396	151 358 848
Sum gjeld		149 439 396	151 358 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 326 374	185 431 027



Organisasjonsnr: 983 893 945
DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note



Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



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 selskapsmøtet i Drammensveien 133 KS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drammensveien 133 KS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- 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 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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, 28. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytveit
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 50MTZ-HEOPO-ZFTZG-46L45-PWPX6-KETZN



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-802147

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-28 13:18:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 50M7Z-HEOP0-ZFTZG-46L45-PWPX6-KET2N

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsregnskap 2022
for
Drammensveien 133 KS**

Organisasjonsnr. 983893945

Penneo Dokumentnøkkel: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYW2F-3427

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Smeltingen 1
0195 OSLO



Drammensveien 133 KS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		13 829 205	15 334 822
Annen driftsinntekt		269 159	274 412
Sum driftsinntekter		14 098 364	15 609 234
Driftskostnader			
Disponenthonorar	1,2	255 487	250 812
Annen administrasjonskostnad	3,4	672 595	644 456
Avskrivning på varige driftsmidler	5	3 746 995	3 789 833
Annen driftskostnad		4 765 052	1 557 876
Sum driftskostnader		9 440 129	6 242 977
DRIFTSRESULTAT		4 658 235	9 366 257
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	2 330 772	1 325 574
Annen renteinntekt		108 911	1 604
Annen finansinntekt		70	35
Sum finansinntekter		2 439 754	1 327 213
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 664 192	2 778 111
Annen finanskostnad til foretak i samme konsern	2	1 478 006	1 509 225
Annen finanskostnad		140 991	81 930
Sum finanskostnader		6 283 189	4 369 267
NETTO FINANSPOSTER		-3 843 435	-3 042 054
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		814 800	6 324 203
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		814 800	6 324 203
ÅRSRESULTAT		814 800	6 324 203
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	7	814 800	6 324 203
SUM OVERF. OG DISP.		814 800	6 324 203

Penneo Dokumentnøkkel: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYW2F-3I427

Årsregnskap for Drammensveien 133 KS

Organisasjonsnr. 983893945



Drammensveien 133 KS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	105 671 254	102 239 683
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	67 864	152 736
Sum varige driftsmidler		105 739 117	102 392 419
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	8	802 695	402 055
Sum finansielle anleggsmidler		802 695	402 055
SUM ANLEGGSMIDLER		106 541 812	102 794 474
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	8	72 966 404	72 994 932
Andre kortsiktige fordringer		73 108	68 158
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	8	220 374	305 376
Sum fordringer		73 259 886	73 368 466
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 524 676	9 268 088
SUM OMLØPSMIDLER		77 784 562	82 636 553
SUM EIENDELER		184 326 374	185 431 027

Penneo Dokumentnr: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYW2F-31427



Drammensveien 133 KS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,9,10	41 000 000	41 000 000
Herav uinnkalt kapital	7,9,10	-13 522 222	-13 522 222
Sum innskutt egenkapital		27 477 778	27 477 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 409 201	6 594 401
Sum opptjent egenkapital		7 409 201	6 594 401
SUM EGENKAPITAL		34 886 979	34 072 179
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	146 632 200	149 687 200
Leverandørgjeld		1 463 887	470 538
Skyldig offentlige avgifter		1	1
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		1 338 263	608 608
Annen kortsiktig gjeld		5 044	592 501
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 439 396	151 358 848
SUM GJELD		149 439 396	151 358 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 326 374	185 431 027

Oslo, 31. desember 2022

27. mars 2023

Carl Arnold Johansen, Styrets leder
Drammensveien 133 AS (som komplementar)

Penneo Dokumentnøkkel: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYW2F-3I427



DRAM M ENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapskikk for små foretak.

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".

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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



DRAM M ENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - Regnskapsprinsipper forts.

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 fastsettelse av virkelig verdi ved nedskrivningsvurderinger av selskapets eiendeler.

INNETKTSFØRINGSPRINSIPPER

Selskapets inntekter genereres i hovedsak av investeringer i fast eiendom, samt investeringer i selskaper som driver med utvikling og utleie av fast eiendom.

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

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

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekter. 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.

SKATT

Selskapet er deltakerlignet. Det fremkommer derfor ingen skattekostnad i resultatregnskapet, og heller ingen skatteposisjoner i balansen. Skatteberegning fremkommer av egen note, der det angis grunnlag for betalbar skatt og grunnlag for oppføring av utsatt skatt og utsatt skattefordel. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet.

FORDRINGER

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

NÆRSTÅENDE PARTER

Transaksjoner mellom nærstående parter er gjort til markedspriser (armlengdeprinsippet).

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.



DRAM M ENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
TKE Drift AS (søsterselskap)		
Leieinntekter		
Andel felleskostnader	623 345	-8 850
KM Real Estate AS (morselskap)		
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)	255 487	250 812
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	2 330 772	1 325 574
Annen finanskostnad (garantiprovisjon)	1 478 006	1 509 225
Sum transaksjoner med nærstående parter	<u>4 687 610</u>	<u>3 076 761</u>

Note 3 - Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 4 - Godtgjørelse til revisor

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorar for lovpålagt revisjon etter forholdsmessig fradrag for mva	33 410	31 633
Sum	<u>33 410</u>	<u>31 633</u>

Penneo Dokumentnr: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYW2F-31427



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Varige driftsmidler

2022

NOK	Bygninger	Leietaker-tilpasninger	Ventilasjonsanlegg	Solcelleanlegg	Inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	131 640 335	11 336 470	2 342 185	0	424 362	13 000 000	158 743 352
- herav balanseførte finansieringsutgifter knyttet til egentilvirkede varige driftsmidler							0
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	-46 023 462	-8 604 599	-1 451 248	0	-271 626	0	-56 350 935
Akkumulerte nedskrivninger/ reversering av nedskrivninger 01.01	0					0	0
Bokført verdi 01.01.2022	85 616 873	2 731 871	890 937	0	152 736	13 000 000	102 392 418
Årets tilgang	307 545	6 321 302	0	544 757	0	0	7 173 604
Offentlig tilskudd	0	0	0	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-2 677 628	-907 530	-138 706	-18 159	-84 872	0	-3 826 895
Årets nedskrivninger/ reversering av nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2022	83 246 790	8 145 643	752 231	526 599	67 864	13 000 000	105 739 126
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2022	131 947 880	17 657 772	2 342 185	544 757	424 362	13 000 000	165 372 199
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	-48 701 090	-9 512 129	-1 589 954	-18 159	-356 498	0	-60 159 671
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0

Gevinst/ tap ved avgang	0	0	0	0	0	0	0
-------------------------	---	---	---	---	---	---	---

Siste avskrivningsår	2053	2 032	2030	2032	2023		
Bokført verdi etter avskrivninger	0	0	0	0	0	13 000 000	13 000 000

Avskrivningsplan (lineær/ saldo)	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid (antall år)	50 år	5-10 år	20 år	10 år	5 år	Ikke avskrivbar

Penneo Dokumentnr: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYWZF-3/427



DRAM M ENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Skatt

A. BEREGNING SKATTEMESSIG RESULTAT

	2022 Grunnlag	2021 Grunnlag
Årsresultat før skatt	814 800	6 324 203
Delsum - permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	1 066 768	974 644
Sum skattemessig resultat	1 881 568	7 298 847

Selskapet er deltakerlignet. Andelseierne vil bli skattepliktige for sin forholdsmessige andel i selskapet.

B. MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2022	Status 31.12.2021	Endring
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	11 240 414	12 157 180	916 766
Regnsk.m. periodisering meglerhonorar	220 374	305 376	85 002
Regnsk.m. periodisering etableringsgebyr lån	0	65 000	65 000
Sum midlertidige forskjeller	11 460 788	12 527 556	1 066 768



DRAM M ENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Egenkapital

2022 NOK	Selskaps- kapital	Innbetalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	41 000 000	27 477 778	6 594 401	34 072 179
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL				
Årsresultat	0	0	814 800	814 800
Egenkapital 31.12.2022	41 000 000	27 477 778	7 409 201	34 886 979

Note 8 - Andre fordringer og forskuddsbetalinger

	31.12.2022 NOK	31.12.2021 NOK
Langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger		
Forskuddsbetalt utleiehonorar	802 695	402 055
Sum langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	802 695	402 055

	31.12.2022 NOK	31.12.2021 NOK
Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger		
Forskuddsbetalt utleiehonorar	220 374	305 376
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	220 374	305 376

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

FORDRINGER PÅ FORETAK I SAMME KONSERN:

	31.12.2022 NOK	31.12.2021 NOK
Kortsiktige fordringer		
Drammensveien 133 DA	18 465	18 465
KM Real Estate AS	71 700 000	72 600 000
KM Real Estate AS - påløpte renteinntekter	663 623	300 685
Klaveness Marine Holding AS	584 316	75 782
Sum kortsiktige fordringer	72 966 404	72 994 932

Penneo Dokumentnøkkel: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYWZF-31427



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har en eierandel på 99,96% i Drammensveien 133 DA.
Hjemmelen til eiendommen ligger i Drammensveien 133 DA og selskapets oppgave er å forvalte hjemmelen.

Note 10 - Informasjon om deltakere

Deltakerne i selskapet pr. 31.12 var:

	Eierandel
Drammensveien 133 AS	10 %
KM Real Estate AS	90 %
Totalt	100 %

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-NAVWE-MYW2F-3427



DRAM M ENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån fra Handelsbanken:	Rente	31.12.2022 NOK
Opprinnelig lånebeløp	3 mnd nibor + margin	146 632 200
Restgjeld 31.12		146 632 200
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Bokført verdi panteobjekter		105 739 126

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret ved pant i selskapets eiendom.

Avdragsstruktur:	Avdrag med forfall innen		
	Forrige avdrag	Neste avdrag	ett år
Pantelån	0	733 161	146 632 200

Lånet er refinansiert i 2022 med NOK 146 632 200,-. Løpetid er 1 år fra 18.10.2022, forfall 18.10.2023. Siden lånet i sin helhet forfaller i løpet av 2023 er det klassifisert som kortsiktig gjeld per 31.12.2022.

KM Real Estate AS er kausjonist på lånet fra Handelsbanken.

Det er derfor inngått avtale om garantiprovisjon mellom KM Real Estate AS og Drammensveien 133 KS. Garantiprovisjonen skal være 1% p.a. og beregnes på basis av gjennomsnittlig utestående lånebeløp gjennom året.



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."

Carl Arnold Johansen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-26 19:33:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7MLHE-H0ZC6-AZEPW-AVAVWE-MWVZF-3427

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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