



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 25.03.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 334 822	12 601 886
Annen driftsinntekt		274 412	460 062
Sum inntekter		15 609 234	13 061 948
Kostnader			
Disponenthonorar	1,2,3	250 812	246 274
Annen administrasjonskostnad	3,4	644 456	524 218
Avskrivning på varige driftsmidler	5	3 789 833	3 517 848
Annen driftskostnad		1 557 876	2 911 745
Sum kostnader		6 242 977	7 200 085
Driftsresultat		9 366 257	5 861 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 325 574	1 747 502
Annen renteinntekt		1 604	25 209
Annen finansinntekt		35	350
Sum finansinntekter		1 327 213	1 773 061
Annen rentekostnad		2 778 111	3 578 387
Annen finanskostnad til foretak i samme konsern	6	1 509 225	1 540 425
Annen finanskostnad		81 930	81 338
Sum finanskostnader		4 369 267	5 200 150
Netto finans		-3 042 054	-3 427 089
Ordinært resultat før skattekostnad		6 324 203	2 434 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 324 203	2 434 775
Årsresultat		6 324 203	2 434 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 324 203	2 434 775
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital	8	6 324 203	2 434 775
Sum overføringer og disponeringer		6 324 203	2 434 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	102 239 683	105 593 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	152 736	237 608
Sum varige driftsmidler		102 392 419	105 830 849
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9,10	18 465	73 818 465
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	10	402 055	467 435
Sum finansielle anleggsmidler		420 520	74 285 900
Sum anleggsmidler		102 812 939	180 116 748
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		68 158	63 910
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	10	305 376	282 058
Konsernfordringer	10	72 976 467	246 820
Sum fordringer		73 350 001	592 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	9 268 088	8 031 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 268 088	8 031 096
Sum omløpsmidler		82 618 088	8 623 884
SUM EIENDELER		185 431 027	188 740 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,12,1 3	41 000 000	41 000 000
Herav uinnkalt kapital	8,12,1 3	-13 522 222	-13 522 222
Sum innskutt egenkapital		27 477 778	27 477 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8,13	6 594 401	7 270 198
Sum opptjent egenkapital		6 594 401	7 270 198
Sum egenkapital		34 072 179	34 747 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		152 729 200
Sum annen langsiktig gjeld			152 729 200
Sum langsiktig gjeld		0	152 729 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	149 687 200	
Leverandørgjeld		470 538	35 049
Skyldig offentlige avgifter		1	28 007
Kortsiktig konserngjeld		608 608	548 062
Annen kortsiktig gjeld		592 501	652 339
Sum kortsiktig gjeld		151 358 848	1 263 456
Sum gjeld		151 358 848	153 992 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 431 027	188 740 632



**Årsregnskap 2021
for
Drammensveien 133 KS**

Organisasjonsnr. 983893945

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05F8

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



Drammensveien 133 KS

Årsberetning 2021

Selskapets virksomhet

Drammensveien 133 KS har som formål å eie og drive forretningseiendommen Drammensveien 133 i Oslo. Selskapet er eiet med 90% av KM Real Estate AS og 10% av Drammensveien 133 AS. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

Selskapet har en total selskapskapital på NOK 41.000.000 hvorav NOK 27.477.778 er innbetalt.

Finansielle stilling og resultat

Årsresultatet pr 31.12.2021 viser et overskudd på kr. 6.324.203.

Det foreligger ingen spesielle 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 betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Selskapets finansielle risiko anses som lav.

Selskapets langsiktig rentebærende gjeld har flytende rente. Det er ikke inngått noen rentesikringsavtale, men dette vurderes fortløpende av selskapet. Selskapet har historisk hatt lite tap på fordringer og dette forventes å fortsette.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Drammensveien 133 KS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Bygget er 100% utleid pr 31.12. Styret forventer stabil drift fremover. Årsregnskapet for 2021 er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø

All økonomisk aktivitet påvirker normalt det ytre miljø, men styret er ikke kjent med at selskapet omfattes spesielt i denne sammenheng.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. 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.

Andre forhold

Covid-19 pandemien har ikke medført endring av forhold som i vesentlig grad har påvirket årsregnskapet for 2021.

Oslo, 31. desember 2021

25. mars 2022

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05IF8



Drammensveien 133 KS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		15 334 822	12 601 886
Annen driftsinntekt		274 412	460 062
Sum driftsinntekter		15 609 234	13 061 948
Driftskostnader			
Disponenthonorar	1,2,3	250 812	246 274
Annen administrasjonskostnad	3,4	644 456	524 218
Avskrivning på varige driftsmidler	5	3 789 833	3 517 848
Annen driftskostnad		1 557 876	2 911 745
Sum driftskostnader		6 242 977	7 200 085
DRIFTSRESULTAT		9 366 257	5 861 864
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	1 325 574	1 747 502
Annen renteinntekt		1 604	25 209
Annen finansinntekt		35	350
Sum finansinntekter		1 327 213	1 773 061
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 778 111	3 578 387
Annen finanskostnad til foretak i samme konsern	6	1 509 225	1 540 425
Annen finanskostnad		81 930	81 338
Sum finanskostnader		4 369 267	5 200 150
NETTO FINANSPOSTER		-3 042 054	-3 427 089
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 324 203	2 434 775
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		6 324 203	2 434 775
ÅRSRESULTAT		6 324 203	2 434 775
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	8	6 324 203	2 434 775
SUM OVERF. OG DISP.		6 324 203	2 434 775

Perneo Dokumentnøkkel: 37AIG-SVNM1-521A5-UZSJ5-G7GJK-051F8

Årsregnskap for Drammensveien 133 KS

Organisasjonsnr. 983893945



Drammensveien 133 KS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	102 239 683	105 593 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5	152 736	237 608
Sum varige driftsmidler		102 392 419	105 830 849
Finansielle anleggsmidler			
Fordringer på foretak i samme konsern	9,10	18 465	73 818 465
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	10	402 055	467 435
Sum finansielle anleggsmidler		420 520	74 285 900
SUM ANLEGGSMIDLER		102 812 939	180 116 748
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	10	72 976 467	246 820
Andre kortsiktige fordringer		68 158	63 910
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	10	305 376	282 058
Sum fordringer		73 350 001	592 788
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	9 268 088	8 031 096
SUM OMLØPSMIDLER		82 618 088	8 623 884
SUM EIENDELER		185 431 027	188 740 632

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZ3J5-G7GJK-05F8



Drammensveien 133 KS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,12,13	41 000 000	41 000 000
Herav uinnkalt kapital	8,12,13	-13 522 222	-13 522 222
Sum innskutt egenkapital		27 477 778	27 477 778
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8,13	6 594 401	7 270 198
Sum opptjent egenkapital		6 594 401	7 270 198
SUM EGENKAPITAL		34 072 179	34 747 976
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	152 729 200
Sum annen langsiktig gjeld		0	152 729 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	152 729 200
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	149 687 200	0
Leverandørgjeld		470 538	35 049
Skyldig offentlige avgifter		1	28 007
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		608 608	548 062
Annen kortsiktig gjeld		592 501	652 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 358 848	1 263 456
SUM GJELD		151 358 848	153 992 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 431 027	188 740 632

Oslo, 31. desember 2021

25. mars 2022

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05IF8



DRAMMENSVEIEN 133 KS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021 NOK	2020 NOK
Resultat før skattekostnad	6 324 203	2 434 775
Ordinære avskrivninger	3 789 833	3 517 848
Endring i fordringer	-91 833	647 308
Endring i kortsiktig gjeld	551 192	-733 881
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 573 395	5 866 050
Øvrige investeringer i eiendom og andre anleggsmidler	-351 403	-2 546 000
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring	1 200 000	1 200 000
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	-	-
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	848 597	-1 346 000
Opptak/(nedbetaling) av langsiktig gjeld til foretak i samme konsern		-3 049 800
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-3 185 000	-
Utdeling til deltakerne	-7 000 000	-
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-10 185 000	-3 049 800
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	1 236 992	1 470 250
Likviditetsbeholdning ved periodestart	8 031 096	6 560 845
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	9 268 088	8 031 096
Netto likviditetsendring gjennom perioden	1 236 992	1 470 251

Perneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05F8



DRAMMENSVEIEN 133 KS

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.



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 fortsetter REGNSKAPSPRINSIPPER

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er gjeld relatert til arbeidszyklusen (leverandørgjeld, offentlige avgifter og skatt, feriepenger osv.) Alle postene representerer rentefri gjeld.

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

ESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE 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.

INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

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

Ved salg av varer / tjenester skjer inntektsføring normalt på leveringstidspunktet.

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

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

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

PRINSIPPER FOR KOSTNADSFØRING

Utgifter sammenstilles 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.



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 fortsetter

REGNSKAPSPRINSIPPER

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 selskapet som det er investert 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.

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.

PRESENTASJONSVALUTA OG FUNKSJONELL VALUTA

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

FORDRINGER

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



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 fortsetter

REGNSKAPSPRINSIPPER

NÆRSTÅENDE PARTER

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 fundingskostnad. For lån til selskaper som ikke er heleid av selskaper som inngår i Klaveness Marine Holding konsern, gjøres en vurdering/prising av risiko (med utgangspunkt i eksterne fundingskostnader dersom tilgjengelig).

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdning omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer, hovedsakelig obligasjoner og aksjefond.

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.

ANDRE VURDERINGER

Covid-19 pandemien har ikke medført endring av forhold som i vesentlig grad har påvirket årsregnskapet for 2021.



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2

ANTALL ANSATTE

Det er ingen ansatte i selskapet.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Ledelsen er innleid fra annet selskap i Klaveness Marine Holding konsern. Ytelser til ledelsen er en del av management fee, og er ikke utskilt eksplisitt. For 2021 utgjorde kostnadsført management fee NOK 250 812.

Styret består av Drammensveien 133 AS (som komplementar). Det er ikke utbetalt særskilt honorar til styret.

Note 4

GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Honorar for lovpålagt revisjon etter forholdsmessig fradrag for mva

Sum

	<u>2021</u> <u>NOK</u>	<u>2020</u> <u>NOK</u>
	30 416	23 150
	<u>30 416</u>	<u>23 150</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJ5-G7GJK-05F8



Note 5

VARIGE DRIFTSMIDLER

2021

NOK	Bygninger	Leletaker-tilpasninger	Ventilasjons-anlegg	Inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	131 640 335	10 985 068	2 342 185	424 362	13 000 000	158 391 950
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	-43 347 938	-7 713 870	-1 312 541	-186 753	0	-52 561 102
Bokført verdi 01.01.2021	88 292 397	3 271 198	1 029 644	237 609	13 000 000	105 830 848
Årets tilgang	0	351 402	0	0	0	351 402
Årets avgang	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-2 675 524	-890 729	-138 707	-84 872	0	-3 789 833
Bokført verdi 31.12.2021	85 616 873	2 731 871	890 937	152 736	13 000 000	102 392 419
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2021	131 640 335	11 336 470	2 342 185	424 362	13 000 000	158 743 352
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-46 023 462	-8 604 599	-1 451 248	-271 626	0	-56 350 935
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021	0	0	0	0	0	0

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

Siste avskrivningsår	2053	2026	2030	2023	0	13 000 000
Bokført verdi etter avskrivninger	0	0	0	0	0	13 000 000

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

2020

NOK	Bygninger	Leletaker-tilpasninger	Ventilasjons-anlegg	Inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	131 640 335	8 439 068	2 342 185	424 362	13 000 000	155 845 950
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	-40 672 411	-7 095 128	-1 173 834	-101 881	0	-49 043 254
Bokført verdi 01.01.2020	90 967 925	1 343 940	1 168 351	322 481	13 000 000	106 802 697
Årets tilgang	0	2 546 000	0	0	0	2 546 000
Årets avgang	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-2 675 528	-618 742	-138 707	-84 872	0	-3 517 849
Bokført verdi 31.12.2020	88 292 397	3 271 198	1 029 644	237 609	13 000 000	105 830 849
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2020	131 640 335	10 985 068	2 342 185	424 362	13 000 000	158 391 950
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-43 347 938	-7 713 870	-1 312 541	-186 753	0	-52 561 102
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2020	0	0	0	0	0	0

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

Siste avskrivningsår	2053	2026	2030	2023	0	13 000 000
Bokført verdi etter avskrivninger	0	0	0	0	0	13 000 000

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05FH



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6

TRANSASJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

31.12.2021

31.12.2020

NOK

NOK

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

TKE Drift AS (søsterselskap)

Andel felleskostnader

-8 850

81 612

KM Real Estate AS (morselskap)

Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)

250 812

246 274

Renteinntekter fra foretak i samme konsern

1 325 574

1 747 502

Annen finanskostnad (garantiprovisjon)

1 509 225

1 540 425

Sum transaksjoner med nærstående parter

3 076 761

3 615 813

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05IF8



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7

A. BEREGNING SKATTEMESSIG RESULTAT

	2021 Grunnlag	2020 Grunnlag
Årsresultat før skatt	6 324 203	2 434 775
Delsum - permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	974 644	717 719
Sum skattemessig resultat	7 298 847	3 152 494

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

B. MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 01.01.2021	Endring	Status 31.12.2021	Status 31.12.2020
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	13 011 762	854 582	12 157 180	13 011 762
Regnsk.m. periodisering meglerhonorar	749 493	42 062	707 431	749 493
Regnsk.m. periodisering etableringsgebyr lån	143 000	78 000	65 000	143 000
Sum midlertidige forskjeller	13 904 255	974 644	12 929 611	13 904 255

Penneo Dokumentnøkkel: 37AIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05F8



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8

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 9

ANDRE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>NOK</u>	<u>NOK</u>
<u>Langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger</u>		
Forskuddsbetalt utleiehonorar	402 055	467 435
Sum langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	402 055	467 435
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>NOK</u>	<u>NOK</u>
<u>Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger</u>		
Forskuddsbetalt utleiehonorar	305 376	282 058
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	305 376	282 058

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets slutt. Eksterne debitorer anses i hovedsak som debitorer som ikke er nærstående til Klaveness Marine Holding konsern.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>NOK</u>	<u>NOK</u>
<u>FORDRINGER PÅ FORETAK I SAMME KONSERN</u>		
<u>Langsiktige fordringer</u>		
Drammensveien 133 DA	18 465	18 465
KM Real Estate AS	0	73 800 000
Sum langsiktige fordringer	18 465	73 818 465
<u>Rentebetingelser</u>		
Nibor 3m + margin	0	73 800 000
Sum langsiktige fordringer	18 465	73 818 465

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern defineres som poster som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Avdragsstruktur	Start dato	Neste avdrag	Avdrag 2021	Forfall
Fordring KM Real Estate	11.11.2019	Januar 2022	72 600 000	2022

Fordring forventes refinansiert i 2022. Da fordringen ikke er endelig refinansiert ved avleggelse av årsregnskapet for 2021 har fordringen blitt reklassifisert til kortsiktig fordring pr. 31.12.2021.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Kortsiktige fordringer</u>		
KM Real Estate AS - reklassifisert fordring	72 600 000	
KM Real Estate AS - påløpte renteinntekter	300 685	246 820
Klaveness Marine Holding AS	75 782	
Sum kortsiktige fordringer	72 976 467	246 820

Perneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05IF8



Note 10	31.12.2021	31.12.2020
<u>BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNEDE</u>	<u>NOK</u>	<u>NOK</u>
Bankinnskudd, NOK	9 268 088	8 031 096
Sum bankinnskudd	<u>9 268 088</u>	<u>8 031 096</u>



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 11

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.

Note 12

EGENKAPITAL

2021 NOK	Selskaps- kapital	Innbetalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	41 000 000	27 477 778	7 270 200	34 747 976
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL				
Utdeling til deltakere			-7 000 000	-7 000 000
Årsresultat	0	0	6 324 203	6 324 203
Egenkapital 31.12.2021	41 000 000	27 477 778	6 594 403	34 072 179

2020 NOK	Selskaps- kapital	Innbetalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	41 000 000	27 477 778	4 835 425	32 313 201
Korrigerings av feil i tidligere årsregnskap - feil ført ove	0		0	0
Korrigerings av feil i tidligere årsregnskap - feil ført dire	0		0	0
Egenkapital 01.01	41 000 000	27 477 778	15 970 502	43 448 280
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL				
Årsresultat	0	0	2 434 774	2 434 774
Egenkapital 31.12.2020	41 000 000	27 477 778	7 270 200	34 747 975

Penneo Dokumentnøkkel: 37AIG-SVNM1-521A5-UZS15-G7G1K-05F8



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 13

EGENKAPITAL

NOK	1. FORDELING AV EGENKAPITAL				2. RESULTAT	3. EGENKAPITAL
	% Andel	Selskapskapital	Innkalt kapital	Uinnkalt kapital	Skattemessig resultat 1.1-31.12	Skattemessig egenkapital 31.12.2021
Komplementar						
Drammensveien 133 AS	10,0 %	4 100 000	2 747 778	1 352 222	729 885	2 114 257
Kommandittister						
KM Real Estate AS	90,0 %	36 900 000	24 730 000	12 170 000	6 568 962	19 028 311
TOTAL	100,0 %	41 000 000	27 477 778	13 522 222	7 298 847	21 142 568

Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05F8



DRAMMENSVEIEN 133 KS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 14

GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

		31.12.2021 NOK	31.12.2020 NOK
Lån fra Handelsbanken:	Rente	TOTAL	TOTAL
Opprinnelig lånebeløp	3 mnd nibor + margin	156 000 000	156 000 000
Etableringsgebyr lån		-65 000	-143 000
Akk avdrag pr. 31.12		-6 247 800	-3 127 800
Restgjeld 31.12		149 687 200	152 729 200
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt			
		0	0
Bokført verdi panteobjekter		105 593 240	105 593 240

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret ved pant i selskapets eiendom.

Avdragsstruktur:

	Forrige avdrag	Neste avdrag	Avdrag med forfall innen ett år
Pantelån		780 000	149 687 200

Lånet ble sist refinansiert i 2019 med NOK 156 000 000,- løpetid 3 år fra 22.10.2019 med forfall 22.10.2022. Lånet forventes refinansiert i 2022. Da lånet ikke er endelig refinansiert ved avleggelse av årsregnskapet for 2021, har lånet blitt reklassifisert til kortsiktig gjeld pr. 31.12.2021.

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.

Perneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05F8



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

2022-03-22 13:24:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3TAIG-SVNM1-521A5-UZSJS-G7GJK-05F8

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 selskapsmøtet i Drammensveien 133 KS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drammensveien 133 KS som 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 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 (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 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 modifiserer 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 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, 25. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytveit
statsautorisert revisor



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: 77.16.xxx.xxx

2022-03-25 08:30:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J4ZMV-8KYMM-ZZD70-KEETJ-JNZ5U-GR2ZE

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>