



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer		91 715 259	119 087 124
Annen driftsinntekt		33 600	77 000
Sum inntekter		91 748 859	119 164 124
Kostnader			
Disponenthonorar		7 450 640	8 603 455
Annen administrasjonskostnad		826 703	841 119
Sum kostnader		8 277 343	9 444 574
Driftsresultat		83 471 516	109 719 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		2 075 274	1 330 241
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		829 374	7 644 813
Annen renteinntekt		1 515 740	131 857
Valutagevinst / (-tap)		-9 707 977	9 859 848
Annen finansinntekt			1 731 308
Sum finansinntekter		-5 287 588	20 698 067
Rentekostnad til foretak i samme konsern		299 143	339 583
Annen rentekostnad		23 698 256	7 032 614
Annen finanskostnad		504 447	428 440
Sum finanskostnader		24 501 846	7 800 637
Netto finans		-29 789 434	12 897 430
Ordinært resultat før skattekostnad		53 682 082	122 616 979
Skattekostnad på ordinært resultat		1 054 881	5 488 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 627 200	117 128 525
Årsresultat		52 627 200	117 128 525
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 627 200	117 128 525



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-5 215 304	
Avgitt konsernbidrag			14 509 796
Overføringer annen egenkapital		57 842 504	102 618 728
Sum overføringer og disponeringer		52 627 200	117 128 525



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 512 115	
Sum immaterielle eiendeler		2 512 115	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		175 077 348	197 453 575
Investeringer i tilknyttet selskap		9 748 644	32 488 644
Investeringer i tilknyttet selskap		216 836 697	322 582 616
Investeringer i aksjer og andeler		332 885 016	301 333 647
Andre langsiktige fordringer		40 140 742	14 519 844
Sum finansielle anleggsmidler		774 688 447	868 378 325
Sum anleggsmidler		777 200 562	868 378 325
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		28 311 165	1 715 912
Konsernfordringer		920 129 037	817 096 625
Sum fordringer		948 440 202	818 812 538
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			2 900 000
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		1	1
Sum investeringer		1	2 900 001
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 862	93 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 862	93 644
Sum omløpsmidler		948 481 066	821 806 182
SUM EIENDELER		1 725 681 627	1 690 184 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	374 719 724
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	399 719 724
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 054 175 348	996 332 844
Sum opptjent egenkapital		1 054 175 348	996 332 844
Sum egenkapital		1 434 775 167	1 396 052 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			354 814
Sum avsetninger for forpliktelser			354 814
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			186 120 000
Langsiktig konserngjeld		73 800 000	75 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		73 800 000	261 120 000
Sum langsiktig gjeld		73 800 000	261 474 814
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		182 360 000	
Leverandørgjeld		8 235	
Kortsiktig konserngjeld		15 076 058	30 521 868
Påløpt rente		815 418	472 221
Annen kortsiktig gjeld		18 846 749	1 663 037
Sum kortsiktig gjeld		217 106 460	32 657 125
Sum gjeld		290 906 460	294 131 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 725 681 627	1 690 184 507



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansielle investeringer		95 972 000	85 470 000
Leieinntekter fra foretak i Klaveness Marine konsern		2 039 000	1 998 000
Annen leieinntekt		111 997 000	112 880 000
Annen driftsinntekt/ Gevinst salg av varige driftsmidler		1 029 000	1 152 000
Sum inntekter		211 037 000	201 500 000
Kostnader			
Ordinære avskrivninger		23 766 000	22 903 000
Disponenthonorar		11 042 000	11 920 000
Annen administrasjonskostnad		2 202 000	3 837 000
Annen driftskostnad		33 602 000	41 823 000
Sum kostnader		70 612 000	80 483 000
Driftsresultat		140 425 000	121 017 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 414 000	7 875 000
Andre rente- / finansinntekter		1 778 000	2 004 000
Valutagevinst			9 861 000
Sum finansinntekter		4 192 000	19 740 000
Annen rentekostnad		32 798 000	14 678 000
Annen finanskostnad		593 000	583 000
Valutatap		9 708 000	
Sum finanskostnader		43 099 000	15 261 000
Netto finans		-38 907 000	4 479 000
Ordinært resultat før skattekostnad		101 518 000	125 496 000
Årets skattekostnad på ordinært resultat		-2 956 000	1 784 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 474 000	123 712 000
Årsresultat		104 474 000	123 712 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		7 733 000	5 933 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		96 741 000	117 779 000
Overføringer og disponeringer			
Til egenkapital		96 741 000	117 779 000
Sum overføringer og disponeringer		96 741 000	117 779 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		879 000	
Sum immaterielle eiendeler		879 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		541 310 000	546 009 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kjøretøy o.l.		74 000	125 000
Prosjekter i arbeid			5 835 000
Sum varige driftsmidler		541 384 000	551 969 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		227 949 000	317 659 000
Investering i felleskontrollert virksomhet		47 057 000	44 851 000
Investering i aksjer og andeler		332 885 000	301 334 000
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger		40 866 000	15 747 000
Sum finansielle anleggsmidler		648 757 000	679 591 000
Sum anleggsmidler		1 191 020 000	1 231 560 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 339 000	1 545 000
Andre fordringer og forskuddsbetalinger		26 126 000	2 414 000
Konsernfordringer		925 645 000	835 142 000
Sum fordringer		953 110 000	839 101 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			2 900 000
Andre finansielle instrumenter		6 164 000	1 562 000
Sum investeringer		6 164 000	4 462 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 171 000	37 922 000
Sum omløpsmidler		987 445 000	881 485 000
SUM EIENDELER		2 178 465 000	2 113 045 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15 000 000	15 000 000
Overkurs	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	355 600 000	374 720 000
Sum innskutt egenkapital	380 600 000	399 720 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1 170 555 000	1 066 251 000
Sum opptjent egenkapital	1 170 555 000	1 066 251 000

Minoritetsinteresser	39 336 000	43 427 000
----------------------	------------	------------

Sum egenkapital	1 590 491 000	1 509 398 000
------------------------	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		6 826 000
Utsatt inntekt	5 548 000	8 371 000
Sum avsetninger for forpliktelser	5 548 000	15 197 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	205 804 000	537 258 000
Annen langsiktig gjeld	2 033 000	2 097 000
Sum annen langsiktig gjeld	207 837 000	539 355 000

Sum langsiktig gjeld	213 385 000	554 552 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	323 363 000	
--------------------------------	-------------	--



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld		2 416 000	3 642 000
Betalbar skatt		72 000	27 000
Kortsiktig konserngjeld		14 904 000	34 092 000
Andre finansielle instrumenter		17 613 000	1 323 000
Annen kortsiktig gjeld		13 967 000	7 941 000
Påløpne, ikke forfalne rentekostnader		2 254 000	2 070 000
Sum kortsiktig gjeld		374 589 000	49 095 000
Sum gjeld		587 974 000	603 647 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 178 465 000	2 113 045 000



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KM Real Estate AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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



Building a better
working world

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: N4ENU-7V8VY-J4NSE-8VFKD-G61UY-G4Z8E



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Kristin Hagland

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-10 15:25:20Z



Penneo DokumentID: N4ENU-7V8VY-J4NSE-8VFKD-G6TUV-G4Z8E

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 2020

Selskapets virksomhet

KM Real Estate AS ble stiftet 29. mai 1997 og er et heleid datterselskap av Klaveness Marine Holding AS. Selskapet har pr. 31.12.2020 tre heleide datterselskap; Landøyveien 2 Invest AS, Drammensveien 133 AS og TKE Drift AS. I tillegg har selskapet kontrollerende eierandeler i Sameiet IS Klaveness Kontor, Riga Center Holding AS, Drammensveien 133 KS, og Harbitzalléen 2A Utvikling AS. 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 2020 viser et overskudd på MNOK 104,5 mot et overskudd på MNOK 123,7 i 2019.

Minoritetens andel av resultatet for 2020 er et overskudd på MNOK 7,7 mot overskudd MNOK 5,9 i 2019.

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 2020 er alle eiendommene fullt utleid.

Selskapets markedsrisiko innen kontoreiendommer er primært påvirket av det generelle eiendomsmarkedet, både når det gjelder yield nivå og leiepriser. På boligutviklingsprosjekter er markedsrisikoen knyttet til boligprisutvikling og 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 2020 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. 98 % 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 1 590,5 mot MNOK 1 509,4 i 2019. Dette tilsvarer en egenkapital andel på henholdsvis 73% i 2020 mot 71% i 2019. 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 31.12.2020 har KM Real Estate konsern en positiv likviditetsbeholdning i konsernkontosystemet på MNOK 925 mot positiv likviditetsbeholdning på MNOK 835 pr 31.12.2019. Bankmidlene i konsernet beløper seg til MNOK 28,2 ved utgangen av 2020 (2019: MNOK 37,9).

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 rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Morselskapet og konsernet hadde normal drift gjennom 2020. 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 2020 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 fire menn.

Ytre miljø

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



KM Real Estate AS

Disponering av årets resultat

Årsresultatet for morselskapet foreslås disponert som følger:

Overført til annen egenkapital MNOK 58,272

Morselskapet har avgitt konsernbidrag med skatteeffekt på MNOK 7,115. Dette gir en egenkapitaleffekt på MNOK 5,55.

Oslo, 10. mai 2021

Jon Chr. Syvertsen
Styrets leder

Tore Bergsjø
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Johansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Inntekter fra finansielle investeringer	9	95 972 041	85 469 640
Leieinntekter fra foretak i samme konsern		2 039 052	1 997 648
Annen leieinntekt		111 996 812	112 880 329
Annen driftsinntekt		1 029 013	1 151 894
Sum driftsinntekter		211 036 918	201 499 511
Disponenthonorar	4	11 042 586	11 919 565
Annen administrasjonskostnad		2 201 679	3 837 007
Annen driftskostnad	5	33 602 320	41 822 820
Ordinære avskrivninger	6	23 765 652	22 902 878
Sum driftskostnader		70 612 237	80 482 270
DRIFTSRESULTAT		140 424 681	121 017 241
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	24	2 414 028	7 875 483
Andre rente- / finansinntekter		1 778 446	2 004 060
Annen rentekostnad		-32 798 418	-14 677 588
Annen finanskostnad		-592 744	-582 944
Valutagevinst / (- tap)	9	-9 707 977	9 859 847
Netto finansposter		-38 906 665	4 478 858
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		101 518 016	125 496 099
Årets skattekostnad på ordinært resultat	23	2 955 548	-1 783 999
ÅRSRESULTAT		104 473 564	123 712 100
M inoritetsandel		7 732 848	5 933 397
M ajoritetens andel av årets resultat		96 740 716	117 778 703

Penneo Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP30T



KM Real Estate AS konsern

Balanse

EENDELER	Note	2 020	2 019
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		878 584	0
Sum immatrielle eiendeler		878 584	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	541 310 788	546 009 302
Driftsløsøre, inventar, verktoy, kjøretøy, o.l.	6	73 538	125 429
Prosjekter i arbeid	7	-	5 835 185
Sum varige driftsmidler		541 384 326	551 969 916
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	8,10	47 057 089	44 851 290
Investering i tilknyttet selskap	8,11	227 948 472	317 658 854
Investeringer i aksjer og andeler	12	332 885 016	301 333 647
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	14	40 866 167	15 746 704
Sum finansielle anleggsmidler		648 756 744	679 590 495
Sum anleggsmidler		1 191 019 654	1 231 560 411
OM LØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 339 039	1 544 508
Fordringer på konsernselskaper	15	925 645 218	835 142 324
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	16	26 125 766	2 413 564
Sum fordringer		953 110 023	839 100 396
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	13	6 164 343	1 561 909
Markedsbaserte aksjer	12	-	2 900 001
Sum investeringer		6 164 343	4 461 910
Innskudd i konsernkonto			
Bankinnskudd	17	28 170 584	37 921 843
Sum bankinnskudd		28 170 584	37 921 843
Sum omløpsmidler		987 444 950	881 484 149
SUM EENDELER		2 178 464 604	2 113 044 559

Pennco Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2 020	2 019
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	374 719 724
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	399 719 724
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	1 170 555 407	1 066 250 590
Sum opptjent egenkapital		1 170 555 407	1 066 250 590
Sum egenkapital før minoritetsinteresser		1 551 155 227	1 465 970 314
Minoritetsinteresser	19	39 336 164	43 427 129
Sum egenkapital inklusiv minoritetsinteresser		1 590 491 391	1 509 397 443
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt inntekt	7	5 547 938	8 371 226
Utsatt skatt	23		6 826 242
Sum avsetning for forpliktelser		5 547 938	15 197 468
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	205 804 200	537 258 436
Annen langsiktig gjeld		2 032 379	2 096 797
Sum annen langsiktig gjeld		207 836 579	539 355 233
Annen kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 415 991	3 641 975
Betalbar skatt	23	72 360	26 792
Andre finansielle instrumenter	13	17 613 230	1 323 453
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	15	14 904 133	34 092 155
Gjeld til kredittinstitusjoner		323 363 153	-
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		2 253 381	2 069 971
Annen kortsiktig gjeld	18	13 966 448	7 940 069
Sum annen kortsiktig gjeld		374 588 696	49 094 415
Sum gjeld		587 973 213	603 647 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 178 464 604	2 113 044 559

Oslo, 31. desember 2020 / 10. mai 2021

Jbn Chr. Syvertsen
Styrets leder

Tore Bergsjø
Styremedlem

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Carl Arnold Johansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	101 518 016	125 496 178
Ordinære avskrivninger	23 765 652	22 902 886
Inntekt fra investering i aksjer / nedskrivning	0	1 063 938
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	11 634 262	-8 779 274
Periodens betalte skatter	-26 792	-1 514 323
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	-26 945 348	-17 846 672
Resultat fra aksjer / andeler	-24 473 374	0
Resultat fra tilknyttet virksomhet	-44 553 319	-66 396 475
Endring i fordringer	-2 513 003	1 147 994
Endring i kortsiktig gjeld	298 510	-5 738 042
Effekt av valutakursendringer	-9 960 339	-3 897
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 871 217	3 228 974
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	26 873 048	53 561 288
INVESTERINGSAKTIVITETER		
Øvrige investeringer i eiendom og andre anleggsmidler	0	-777 443
Salg markedsbaserte aksjer	35 759 144	0
Investering i felleskontrollert virksomhet	0	-5 940 000
Investering i tilknyttet selskap	-5 723 295	0
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	24 740 000	25 590 000
Salg av tilknyttet selskap	82 566 271	-4 455 562
Innbetaling ved endring lån til felleskontrollert virksomhet	0	81 972 720
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	36 426 995	0
Investering i aksjer	-66 593 004	156 722 152
Innbetaling fra investering i aksjer	32 827 315	-274 612 017
Innbetaling ved redusert lån til konsernselskaper	0	101 601 000
Utbetaling ved økt lån til konsernselskaper	-83 387 305	0
Utbetaling ved endring lån til felleskontrollert virksomhet	0	-180 419 168
Utbetaling v/øvrige investeringer i eiendom og andre anleggsmidler	-997 051	0
Utbetaling v/kjøp av driftsmidler	-2 588 913	0
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	-25 119 463	-855 960
Innbetaling ved redusert langsiktig fordring	0	-12 047 034
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	27 910 694	-113 221 311
FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	-43 115 061	0
Utbetaling til minoritet	-13 264 439	-4 376 641
Netto endring annen langsiktig gjeld	-64 418	-2 456 341
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	0	156 000 000
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-8 091 083	-68 447 408
Fusjon	0	0
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-64 535 001	80 719 610
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	-9 751 259	21 059 585
Likviditetsbeholdning ved periodestart	37 921 843	16 862 258
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	28 170 584	37 921 843
Netto likviditetsendring gjennom perioden	-9 751 259	21 059 585
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 28 170 584	37 921 843
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	28 170 584	37 921 843

Penneo Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



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 2020.

KONSOLIDERING

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

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

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

VIRKSOM HETSKJØP OG GOODWILL

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

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

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

KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Om løpsmidler 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 BENDERER 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 BENDERER 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 DATTERSELSKAP

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.



INVESTERINGER I AKSJER OG AKSEFOND, 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 FIFUprinsippet (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 31.12.2020 er sluttkurs NOK/USD **8.5326** benyttet. Som gjennomsnittskurs i 2020 er **9.4146** benyttet. For 2019 var tilsvarende kurser 8.7803 og 8.8037.

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 fundingskostnader dersom tilgjengelig).

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

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

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

SAMMENLIGNINGSTALL

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

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

Covid 19

Verdensøkonomien har blitt vesentlig påvirket av pandemien covid 19. Konsernets investeringer som i hovedsak består av underliggende eiendommer ble i mindre grad påvirket av den generelle nedgangen som inntraff våren 2020.



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - VESENTLIGE HENDELSER

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.

2019

KM Real Estate AS ervervet 42,25% av aksjene i Norrlog II Fastighets AB, og 37,95% av aksjene i Norrlog II AB.

KM Real Estate AS har solgt sin 32,5 % andel i Kombieendom Invest AS og Kombieendom Skien AS.

KM Real Estate AS ervervet 20 % av aksjene i Finlog III AS, 9,96 av aksjene i KTP Invest AS, 10 % av aksjene i Jærhaugen Retail AS, 10 % av aksjene i Fyrstikktorget Utvikling AS og 8,85 % av aksjene i NM K Næringseiendom AS.

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



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 31.12.2020 NOK 11,04 mill. (31.12.2019: NOK 11,9 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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	230 945	433 017
Annet honorar til revisor inkl. mva	0	37 500
Sum godtgjørelse til revisor	<u>230 945</u>	<u>470 517</u>



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Varige driftsmidler

2020

NOK	Eiendommer	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			16 426 961
Bokført verdi 01.01.2020	496 179 378	124 802	66 256 885	562 561 065
Årets tilgang	2 588 913			2 588 913
Årets avgang				
Årets avskrivninger	-23 714 388	-51 264		-23 765 652
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	-491 655 895
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2020	0	0	0	0

2019

NOK	Eiendommer	Andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	731 146 136	194 193 034	66 256 885	991 596 055
Akk. avskrivninger 01.01.2019	-227 205 369	-194 015 717	0	-421 221 086
Bokført verdi 01.01.2019	503 940 767	177 317	66 256 885	570 374 969
Årets tilgang	855 960			855 960
Årets avskrivninger	-22 850 990	-51 888		-22 902 878
Omregningsdifferanse	-2 193 320			-2 193 320
Bokført verdi 31.12.2019	479 752 417	125 429	66 256 885	546 134 731
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.2019	729 808 776	194 193 034	66 256 885	990 258 695
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	-250 056 359	-194 067 605	0	-444 123 964
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2019	0	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate ASkonsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7 - Prosjekter i arbeid - utsatt inntekt

Rehabilitering og leietakertilpasning

Balanseførte påløpte prosjektkostnader gjelder utviklingskostnader i Harbitzalleen 2A Utvikling AS
Balanseført verdi Harbitzalleen 2A Utvikling AS er nedskrevet til kr 0,- i 2020.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Balanseførte påløpte prosjektkostnader	6 832 277	5 835 226
Nedskrivning påløpte prosjektkostnader	-6 832 277	
Sum totale prosjekter i arbeid	<u>0</u>	<u>5 835 226</u>
Utsatt inntekt - forskuddsfakturerte prosjektkostnader *)	5 547 938	8 371 226
Sum utsatt inntekt	<u>5 547 938</u>	<u>8 371 226</u>

*) Den utsatte inntekten blir periodisert over leiekontraktens løpetid.



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

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

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Riga 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	90,10 %	90 %

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	27,25 %	27,25 %
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00 %	45,00 %
Realkapital 12 AS	Oslo	44,50 %	44,50 %
Bavaria Eiendom Økern AS	Oslo	30,00 %	30,00 %
Middelthunsgate 29	Oslo	0,00 %	0,00 %
Realkapital Rosenkrantzgate 21 AS	Oslo	26,00 %	26,00 %
Ski Sentrum Utvikling AS	Oslo	22,70 %	22,70 %
Norrlog II AB		37,95 %	37,95 %
Norrlog II Fastighets AB		43,25 %	43,25 %

Felleskontrollert

Foretaksnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel
Blomsterstykket Utbygging AS	Oslo	50 %	50,00 %
Blomsterstykket Utvikling KS	Oslo	50 %	50,00 %
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Nordliveien KS	Oslo	30,00 %	30,00 %
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 9 - Inntekter fra finansielle investeringer

	Resultatandel	Utbytte	Realisert gevinst / (-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (- reversert nedskrivning)	SUM
Tilnnyttede selskaper	45 712 606	0	0	0	-1 159 287	44 553 319
Felleskontrollert virksomhet	31 985 352	0	0	0	-5 040 004	26 945 348
Aksjer og andeler	0	0	225 680	0	-2 440 000	-2 214 320
Markedsbaserte aksjer og andler	0	33 327 915	-99 824	0	-368 948	32 859 143
Andre *	0	0	0	0	-6 171 449	-6 171 449
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER		33 327 915	125 856	0	-14 020 401	95 972 041

* Posten andre gjelder i hovedsak restoppgjør i forbindelse tidligere salg av aksjer og andeler samt nedskrivning.

VALUTAGEVINST / (-TAP)

	2020	2019
Realisert resultat valutaterminer	-14 901 482	8 534 333
Urealisert resultat valutaterminer	4 602 434	1 325 515
Andre	591 071	334 080
Sum øvrig valutagevinst / (-tap)	-9 707 977	10 193 928



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 10 - Investeringer i felleskontrollert virksomhet

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

Selskaps navn	Direkte og indirekte eierandel		Stemmandel	Forretningskontor	SUM
	Direkte eierandel	Indirekte eierandel			
Blomsterstykket Utbygging AS	50,00 %	50,00 %	50,00 %	Oslo	
Blomsterstykket Utvikling KS	45,00 %	50,00 %	50,00 %	Oslo	
Nordliviens Utbygging AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	Oslo	
Nordliviens KS	30,00 %	33,33 %	33,33 %	Oslo	
Bergerveien 24 AS	33,33 %	33,33 %	33,33 %	Oslo	
Bergerveien 24 IS	33,00 %	33,33 %	33,00 %	Oslo	
Inngående balanse per 01.01.2020	12 929	50 539	6 051 268	5 190 429	44 851 741
Tilganger					0
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital			-500 000	-4 440 000	-24 740 000
Salg					0
Resultatandel	-11 343	-9 339	104 171	-240 987	31 985 352
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier					-5 040 004
Nedskrivninger			-5 040 004		0
Utbytte					0
Omrøgningseffekter					0
Utgående balanse per 31.12.2020	1 586	41 200	6 15 435	509 432	47 057 089
Inngående balanse per 01.01.2019	16 798	54 423	7 724 899	22 379 301	46 649 319
Tilganger					5 940 000
Tilbakebetalinger av innbetalt kapital					-25 590 000
Salg			-3 300 000	-22 290 000	0
Resultatandel					17 846 672
Avskrivninger og nedskrivninger av merverdier					0
Nedskrivninger					0
Utbytte					0
Omrøgningseffekter					5 750
Utgående balanse per 31.12.2019	12 929	50 539	6 051 268	5 190 429	44 851 741

Perneo Dokumentnøkkel: DXEH-XGBYS-BDUXW-EKJ7C-EMFUF-ZP3OT



Perneo Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBYS-BDUXW-EKJ7C-EMFUF-ZP3OT

KM Real Estate AS koncern
NOTIS TIL REGNSKAPET

Note 11 - Investering i tilknyttede selskaper

Investeringer i tilknyttede selskaper er vist etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalinnvidden i konsernregnskapet.

Selskapsnavn	Direkte eierandel		Direkte og indirekte eierandel		Stemmesandel		Forretningskontor		Majoriteten							SUM			
	Årsveien 3 AS	Olo Science Park AS	Olo Science Park AS	Olo Science Park II AS	Olo Science Park III AS	Rosenkrantzgate 21 AS	Endomsselskapet 38 AS/SKI Utvikling	Kontorbygg II AS (21 - Middell.)	Økerveien 97-99 AS	Haukelio Senter AS	Norrløf II AS	Faastlight AS	Norrløf II AS						
Årsveien 3 AS	47,88 %	47,88 %	47,88 %	47,88 %	47,88 %	47,88 %	Oslo												
Olo Science Park AS	42,30 %	42,30 %	42,30 %	42,30 %	42,30 %	42,30 %	Oslo												
Olo Science Park II AS	27,25 %	27,25 %	27,25 %	27,25 %	27,25 %	27,25 %	Oslo												
Olo Science Park III AS	45,00 %	45,00 %	45,00 %	45,00 %	45,00 %	45,00 %	Oslo												
Haukelio Senter AS	44,50 %	44,50 %	44,50 %	44,50 %	44,50 %	44,50 %	Oslo												
Økerveien 97-99 AS	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %	Oslo												
Majoriteten Kontorbygg II AS (21 - Middell.)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Oslo												
Rosenkrantzgate 21 AS	22,70 %	22,70 %	22,70 %	22,70 %	22,70 %	22,70 %	Oslo												
Endomsselskapet 38 AS/SKI Utvikling	22,70 %	22,70 %	22,70 %	22,70 %	22,70 %	22,70 %	Oslo												
Norrløf II Faed Ighells AB	43,25 %	43,25 %	43,25 %	43,25 %	43,25 %	43,25 %	Oslo												
Norrløf I AS	37,95 %	37,95 %	37,95 %	37,95 %	37,95 %	37,95 %	Oslo												
Investeringer i Middelhungsgate 29 er realisert pr. 31.12.2020.																			
Inngående balanse per 01.01	7 252 106	62 557 971	49 866 929	45 418 669	45 418 669	17 267 285	20 295 401	77 038 523	26 072 491	10 922 406	18 184	948 674	317 658 638	5 741 479					
Tilgang:																			
Tilskøtt kapital			-2 452 500	-3 330 000	-3 330 000	-18 200 000													
Salg	2 377 964	2 295 514	804 268	-857 538	-857 538	14 928 766	-646 627	26 461 478	-100 727	648 469	-107 889	-91 062	-103 500 001	-23 989 500					
Resultatandel	-113 866	-1 045 421																	
Anskaffinger og nedskrivninger av merverdier																			
Nedskrivninger	-2 298 369																		
Utbytte	210	-283	-1 516			-10 400 000													
Omregningsfeil																			
Utgående balanse per 31.12.2020	7 218 045	63 807 771	48 217 181	41 231 131	41 231 131	3 596 051	24 461 044	0	25 972 640	11 570 667	888 716	974 027	227 948 472	116 415	948 674	0	0	0	0
Inngående balanse per 01.01	7 482 114	66 486 254	53 570 900	48 783 865	48 783 865	18 480 000	20 843 445	85 158 017	25 040 100	18 778 644	18 184	0	344 574 438	1 032 378	948 674	0	0	0	0
Tilgang:																			
Tilskøtt kapital	-2 470 747	-3 384 000	-3 624 250	-3 150 000	-3 150 000														
Salg	2 384 605	947 649	-79 721	-215 296	-215 296	-381 915	-3 953 044	-5 000 000	1 032 391	-8 232 500	-107 889	-66 704	-103 500 001	-23 989 500					
Resultatandel	-113 866	-1 045 421																	
Anskaffinger og nedskrivninger av merverdier																			
Nedskrivninger																			
Utbytte																			
Omregningsfeil																			
Utgående balanse per 31.12.2019	7 252 106	62 557 971	48 866 929	45 418 669	45 418 669	17 267 285	20 285 401	77 038 523	26 072 481	10 922 406	18 184	948 674	317 658 638	17 000	948 674	0	0	0	0



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 12 - Aksjer og andeler

Aksjer og andeler

Foretaksnavn	Eierandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Meierikvartalet Utvikling AS	15,00 %		30 316 500
NorrLog AS*	13,50 %	225 680	0
Fyrstikktorget Utvikling AS	10,00 %		11 800 000
KTP Invest AS	9,94 %		104 133 545
Finlog III AS	20,00 %		53 410 040
Billingstad Energi AS	10,34 %		1 167 527
Jærhagen Retail AS	10,00 %		30 560 000
NMK Næringsseiendom AS	8,85 %		34 904 400
VestLog AS	14,75 %		52 524 025
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %		13 081 500
NorrLog III AS			987 479
Sum aksjer og andeler		225 680	332 885 016

Markedsbasert aksjer og andeler er realisert pr. 31.12.2020

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 13 - Andre finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler:

KM Real Estate AS har inngått følgende rentebytteavtaler:

Valuta	Hovedstol i valuta	Mottar	Betaler	Løpetid	Markedsverdi		Påløpne renter	
					pr 31.12.2020	NOK	pr 31.12.2020	NOK
NOK	50 000 000	Flytende rente	Fast 2,010% p.a.	22.12.16 - 22.12.26	-3 039 525		-19 806	
NOK	50 000 000	Flytende rente	Fast 1,9250% p.a.	10.01.17 - 11.01.27	-2 822 547		-95 542	
NOK	50 000 000	Flytende rente	Fast 1,98% p.a.	20.02.17 - 22.02.27	-2 974 575		-171 681	
NOK	150 000 000	Flytende rente	Fast 1,9620% p.a.	08.11.17 - 08.02.27	-8 776 583		-327 793	
Sum rentebytteavtaler						-17 613 230		-614 822

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2020 -17 613 230

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2019 -1 376 534

Verdiendring 2020 rentebytteavtaler -16 236 696

Valutaterminkontrakter:	Nominelt beløp i valuta	Handelsdato	Forfall	31.12.2020	
					NOK
Handelsbanken EUR/ NOK	6 400 000	21.05.2019	26.05.2020		2 683 784
Handelsbanken EUR/ NOK	15 000 000	20.12.2019	29.06.2020		3 480 559
Sum valuta kontrakter	21 400 000	0			6 164 343

Urealisert tap åpne valutaterminkontrakter for salg av TEUR21 400 mot TNOK 214 687 med forfall i 2020 6 164 343

Sum netto urealisert gevinst / (tap) valutaterminkontrakter 6 164 343

Negativ markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2020 6 164 343

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2019 1 561 909

Verdiendring 2020 valutaterminkontrakter 4 602 434

Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	31.12.2020	31.12.2019
Sum balanseført verdi rentebytteavtaler	-17 613 230	-1 376 534
Sum balanseført verdi valutaterminkontrakter	6 164 343	1 561 909
Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	-11 448 887	185 375

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 14 - Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Lån til Meierikvartalet Utvikling AS	4 500 000	4 500 000
Lån til Norrlog II AB	35 640 742	10 019 844
Forskuddsbetalte utleiehonorar	725 425	1 226 860
Sum andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>40 866 167</u>	<u>15 746 704</u>

Note 15 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kortsiktige fordringer		
Klaveness Marine Finance AS	895 674 107	835 142 324
Klaveness Marine Finance AS	7 115 528	0
Drammensveien 133 AS	2 865 740	0
Landøyvn.2.Inv.AS	12 836 225	0
TKE Drift AS	7 153 618	0
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	<u>925 645 218</u>	<u>835 142 324</u>

Kortsiktige fordringer defineres som poster som forfaller innen ett år etter

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

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

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kortsiktig gjeld		
Klaveness Marine Holding AS	11 042 586	11 919 565
Klaveness Marine Finance AS	0	22 172 590
Landøyvn.2.Inv.AS	3 861 547	0
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>14 904 133</u>	<u>34 092 155</u>

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

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 16 - Kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Til gode mva	576 584	644 936
Påløpt renteinntekt	1 151 100	133 754
Andre kortsiktige fordringer	24 398 082	1 634 835
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>26 125 766</u>	<u>2 413 525</u>

Note 17 - Bankinnskudd

Morselskap

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Bankinnskudd, NOK	28 170 584	37 921 843
Sum bankinnskudd	<u>28 170 584</u>	<u>37 921 843</u>

Det er pr 31.12.2020 ingen bundne midler i selskapet.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Forskudd fra kunder	6 322 122	3 441 424
Avsatt påløpte kostnader	2 076 261	1 574 540
Annen kortsiktig gjeld	5 568 065	2 924 104
Sum annen kortsiktig gjeld til eksterne kreditorer	<u>13 966 448</u>	<u>7 940 068</u>

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

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 19 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap:

Aksjekapitalen i selskapet består av følgende aksjeklasser:

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

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

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

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

Note 20 - Egenkapital

	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
ÅRETS ENDRING 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	
Utbetalinger til minoritet					-13 264 439	-13 264 439	-13 264 439
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)				5 025 996	1 440 626	6 466 622	6 466 622
Årets resultat				96 740 717	7 732 848	104 473 565	104 473 565
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	1 566 184 166

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Minoritet	Sum egenkapital	Herav majoritet
Egenkapital pr. 1.1.2019	15 000 000	10 000 000	374 719 724	967 752 899	42 080 861	1 409 553 484	1 367 472 623
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL							
Netto mottatt/ (-avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt				-17 294 619		-17 294 619	-17 294 619
Utbetalinger til minoritet					-4 376 641	-4 376 641	0
Andre egenkapitalendringer (omregningsdifferanse)				-1 986 392	-210 488	-2 196 880	-1 986 392
Årets resultat				117 778 703	5 933 397	123 712 100	117 778 703
Egenkapital pr. 31.12.2019	15 000 000	10 000 000	374 719 724	1 066 250 590	43 427 129	1 509 397 443	1 465 970 314

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBYS-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP30T



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 21 - Gjeld til Kredittinstitusjoner

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Lån fra Handelsbanken:		
KM Real Estate AS	182 360 000	186 120 000
Drammensveien 133 KS	152 872 200	155 779 000
Landøyveien 2 Invest AS	53 075 000	54 175 000
Forskuddsbetalt etableringsgebyr lån	0	0
Sum gjeld til Handelsbanken	<u>388 307 200</u>	<u>396 074 000</u>
Lån fra Luminor:		
Riga Center Holding AS	141 003 153	141 184 436
Sum gjeld til Luminor	<u>141 003 153</u>	<u>141 184 436</u>
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>529 310 353</u>	<u>537 258 436</u>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	<u>323 363 153</u>	<u>16 469 000</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	<u>205 947 200</u>	<u>520 789 436</u>
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	<u>529 310 353</u>	<u>537 258 436</u>
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	323 363 153	16 450 000
Mellom 1 - 5 år	205 947 200	520 808 436
Sum	<u>529 310 353</u>	<u>537 258 436</u>
Bokført verdi av anleggsmidler i datterselskap som er stilt som sikkerhet for denne gjelden:		
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Harbitzalléen 2A	73 437 297	81 741 593
Drammensveien 133	110 342 065	111 450 790
Landøyveien 2	92 804 298	95 658 134
Skøyen Kontorbygg AS	0	0
Riga Center Holding AS	264 727 128	257 158 785
Verkseier Furulundsvei 46	0	0
Sum bokført verdi av anleggsmidler stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet	<u>541 310 788</u>	<u>546 009 302</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



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	Drammensveien 133 KS (debitor): 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 selvskylderkausjon for lånet.	Oppad til NOK 156 000 000
Handelsbanken	Landøyveien 2 Invest AS (debitor): 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 selvskylderkausjon for lånet.	Oppad til NOK 55 000 000
DNB ASA	Blomsterstykket Utvikling AS Avtale om selvskyldnerkausjon. Garantien er knyttet til sikkerhet under Bustadoppføringsloven §12.	Oppad til NOK 4 000 000
Euler Hermes Norge	Nordliveien KS Avtale om selvskyldnerkausjon. Garantien er knyttet til fullførelses-/garantitidsgarantier under Bustadoppføringsloven §12.	Oppad til NOK 20 000 000
Verkseier Furulundsvei 46 Invest AS	KM Real Estate AS KM Real Estate AS AS har i forbindelse med salget av Verkseier Furulundsvei Invest AS gitt selgergarantier. Samlet ansvar er begrenset til maksimalt 20% av salgsprisen på sin andel som utgjorde 66,32 % av totalt salg. Selgergaranti utløper i oktober 2021.	Oppad til NOK 14 000 000
Oslo Areal AS	KM Real Estate AS AS har i forbindelse med salget av Skøyen Kontorbygg AS gitt selgergarantier. Samlet ansvar er begrenset til maksimalt 20% av salgsprisen på sin andel som utgjorde 70 % av totalt salg. Selgergaranti utløper i november 2021.	Oppad til NOK 111 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - Skatt

A. SKATTEKOSTNAD

	2020	2019
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	72 360	39 181
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-7 704 740	-3 133 152
Effekt av konsernbidrag	-660 926	4 877 968
Effekt av korrigert konsernbidrag tidligere år	5 392 794	0
Justering tidligere års avsetning	-54 950	0
Sum årets skattekostnad	-2 955 462	1 783 997

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2020	2019
Årsresultat før skatt	101 518 016	125 496 099
Permanente forskjeller (netto)	-72 182 196	-2 449 593
Resultat utenlandsdatterselskap - særskilt skatteberegning	-4 965 828	-14 664 977
Netto permanentet forskjeller vedr. investeringer innenfor fritaksmetoden	-39 501 233	-81 295 739
Sum permanente forskjeller	-116 649 257	-98 410 309
Endring midlertidige forskjeller	12 206 166	-4 793 294
Sum endring midlertidige forskjeller	12 206 166	-4 793 294
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	-2 925 075	22 292 496
Konsernbidrag fra Klaveness Marine Finance AS	7 115 528	
Konsernbidrag til Klaveness Marine Finance AS	-3 861 547	-22 172 589
Sum konsernbidrag	3 253 981	-22 172 589
Sum skattegrunnlag	328 906	119 906
	77 909	
C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:	-250 997	

Ordinært resultat før skatt	101 518 016	125 496 099
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	22 333 964	27 609 142
Skatteeffekt permanent forskjeller	-15 880 083	-18 423 973
Skatteeffekt utenlandsk datter - særskilt beregning	-1 092 482	-3 226 295
Skatteeffekt av netto permanente forskjeller innenfor fritaksmetoden	-8 316 860	0
Skatteeffekt av endringer	0	-4 187 596
Betalbar skatt utland	0	12 719
Sum årets skattekostnad	-2 955 462	1 783 997

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 23 - SKATT

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2020	Skatteeffekt 31.12.2020 22 %	Status 31.12.2019	Skatteeffekt 31.12.2019 22 %
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler	6 053 819	1 331 840	9 824 577	2 161 407
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	30 178	6 639	37 325	8 212
Andre midlertidige forskjeller	-10 077 561	-2 217 063	2 151 076	473 237
Sum midlertidige forskjeller som ikke er korrigert særskilt	-3 993 564	-878 584	12 012 978	2 642 855
Midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i deltakerlignede selskap:	0	0	19 015 004	4 183 301
Sum midlertidige forskjeller - korrigert/ ikke-korrigert	0	0	19 015 004	4 183 301
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	-3 993 564	-878 584	31 027 983	6 826 156

Balansført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-878 584		6 826 156
Endring utsatt skattefordel resultat	-7 704 740		1 395 948
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse	-7 704 740		1 395 948

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS konsern

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 24 - Transaksjoner med nærstående

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

		31.12.2020	31.12.2019
Leieinntekter			
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	IS KK	2 039 052	1 997 648
		<u>2 039 052</u>	<u>1 997 648</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)			
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)		-11 042 586	-11 919 565
Sum netto disponenthonorar		<u>-11 042 586</u>	<u>-11 919 565</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
Sameiet IS Klaveness Kontor		48 426	0
Drammensveien 133 KS		25 209	0
Klaveness Marine Finance AS		2 340 393	7 875 483
		<u>2 414 028</u>	<u>7 875 483</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS morselskap

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2020	2019
Inntekter fra finansielle investeringer	5	91 715 259	119 087 124
Annen driftsinntekt		33 600	77 000
Sum driftsinntekter		91 748 859	119 164 124
Disponenthonorar	3	7 450 640	8 603 455
Annen administrasjonskostnad	4	826 703	841 119
Sum driftskostnader		8 277 343	9 444 574
DRIFTSRESULTAT		83 471 516	109 719 550
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	17	829 374	7 644 813
Andre rente- / finansinntekter		1 515 741	1 863 165
Annen finansinntekt fra foretak i samme konsern	17	2 075 274	1 330 241
Rentekostnader til foretak i samme konsern	17	-299 142	-339 583
Annen rentekostnad		-23 698 257	-7 032 614
Annen finanskostnad		-504 447	-428 440
Valutagevinst / (- tap)	5,8	-9 707 977	9 859 848
Netto finansposter		-29 789 434	12 897 430
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		53 682 082	122 616 980
Årets skattekostnad på ordinært resultat	18	-960 449	-5 488 454
ÅRSRESULTAT		52 721 633	117 128 526
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT I MORSKAPET	14		
Netto avgitt / (- mottatt) konsernbidrag med skattemessig effekt		-5 550 112	14 509 796
Overført til / (- fra) annen egenkapital		58 271 745	102 618 728
		52 721 633	117 128 525

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS morselskap

Balanse

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	18	2 512 115	0
Sum utsatt skattefordel		2 512 115	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	175 077 348	197 453 574
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	6	9 748 644	32 488 644
Investering i tilknyttet selskap	6	216 836 697	322 582 616
Investeringer i aksjer og andeler	7	332 885 016	301 333 647
Andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	9	40 140 742	14 519 844
Sum finansielle anleggsmidler		774 688 446	868 378 325
Sum anleggsmidler		777 200 561	868 378 325
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Fordringer på foretak i konsernselskaper	10	920 558 278	817 230 379
Andre fordringer og forskuddsbetalinger	11	22 146 823	20 159
Sum fordringer		942 705 101	817 250 538
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	8	6 164 343	1 561 909
Markedsbaserte aksjer	7	0	2 900 001
Sum investeringer		6 164 343	4 461 910
Innskudd i konsernkonta			
Bankinnskudd	12	40 862	93 644
Sum bankinnskudd		40 862	93 644
Sum omløpsmidler		948 910 306	821 806 092
SUM EIENDELER		1 726 110 868	1 690 184 416

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



EGENKAPITAL OG GJELD

<u>EGENKAPITAL</u>	Note	2020	2019
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	374 719 724
Sum innskutt egenkapital		380 599 820	399 719 724
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 054 604 589	996 332 843
Sum opptjent egenkapital		1 054 604 589	996 332 843
Sum egenkapital		1 435 204 409	1 396 052 567
 <u>GJELD</u>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	18		354 814
Sum avsetning for forpliktelser		0	354 814
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	0	186 120 000
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	10	73 800 000	75 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		73 800 000	261 120 000
Annen kortsiktig gjeld			
Andre finansielle instrumenter	8	17 613 230	1 662 946
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	10	15 084 293	30 521 868
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	182 360 000	0
Påløpne, ikke forfalte rentekostnader		815 418	472 221
Annen kortsiktig gjeld	16	1 233 518	0
Sum annen kortsiktig gjeld		217 106 459	32 657 035
Sum gjeld		290 906 459	294 131 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 726 110 868	1 690 184 416

Oslo, 31. desember 2020
10. mai 2021

Jon Chr. Syvertsen
Styrets leder

Henrik Romero Falch
Styremedlem

Tore Bergsjø
Styremedlem

Carl Arnold Johansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS morselskap

Kontantstrømoppstilling

Note	2020	2019
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Ordinært resultat før skattekostnad	53 682 082	122 616 817
Inntekt fra investering i aksjer / nedskrivning	16 236 696	1 063 938
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-4 602 434	-8 438 948
Resultat fra datterselskap	-29 698 410	0
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	-2 000 000	-16 290 000
Resultat fra aksjer / andeler	-30 644 823	0
Resultat fra tilknyttet virksomhet	-29 372 026	-61 797 270
Endring i fordringer	-1 132 934	0
Endring i kortsiktig gjeld	364 774	73 181
Endring i andre tidsavgrensningsposter	56 785	306 336
A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-27 110 290	37 534 055
INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetaling fra datterselskap	56 108 108	0
Salg markedsbaserte aksjer	35 759 144	0
Investering i felleskontrollert virksomhet	0	-5 940 000
Innbetaling fra felleskontrollert virksomhet	24 740 000	25 590 000
Investering i tilknyttet selskap	-5 723 295	-4 476 230
Salg av tilnyttet selskap	82 566 271	81 972 720
Innbetaling fra investering i tilknyttet selskap	37 281 239	156 722 152
Investering i aksjer	-66 593 004	-274 612 017
Innbetaling fra investering i aksjer	32 827 315	101 601 000
Utbetaling ved økt lån til konsernselskaper	-96 212 310	-170 671 031
Utbetaling ved økt langsiktig fordring	-25 620 898	-11 519 844
B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	75 132 570	-101 333 249
FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetalt konsernbidrag	-43 115 061	-37 914 160
Innbetalt konsernbidrag	0	28 693 000
Netto endring annen langsiktig gjeld	0	75 000 000
Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner	-1 200 000	0
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-3 760 000	-1 980 000
C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-48 075 061	63 798 840
Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	-52 781	-356
Likviditetsbeholdning ved periodestart	93 644	94 000
Effekt likviditetsbeholdning solgte datterselskaper		
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	40 862	93 644
Netto likviditetsendring gjennom perioden	-52 782	-356
Spesifikasjon av likviditetsbeholdning ved periodeslutt:		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12 40 862	93 644
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	40 862	93 644

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



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 2020.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



VURDERING I MMATERIELLE 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 FELLES KONTROLLERT VIRKSOMHET

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

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

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

INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

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

Investeringer behandlet som tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Investeringer der intensjonen er midlertidig eie er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, og er klassifisert som aksjer og andeler under omløpsmidler. Investeringene defineres som midlertidig eie når egenkapitalavkastning og kortsiktede 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 innværende 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 31.12.2020 er sluttkurs NOK/USD **8.5326** benyttet. Som gjennomsnittskurs i 2020 er **9.4146** benyttet. For 2019 var tilsvarende kurser 8.7803 og 8.8037.

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 FORPLIKTELSE

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 fundingskostnader dersom tilgjengelig).

KONTANTSTRØM OPPSTILLING

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



HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

SAMMENLIGNINGSTALL

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

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

Covid 19

Verdensøkonomien har blitt vesentlig påvirket av pandemien covid 19. Konsernets investeringer som i hovedsak best år av underliggende eiendommer ble i mindre grad påvirket av den generelle nedgangen som inntraff våren 2020.



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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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 31.12.2020 NOK 7,45 mill. (31.12.2019: NOK 8,6 mill).

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

Note 4 - Godtgjørelse til revisor

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorar for lovpålagt revisjon inkl. mva	133 144	231 896
Sum godtgjørelse til revisor	<u>133 144</u>	<u>231 896</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 5 - INNTEKTER FRA FINANSIELLE INVESTERINGER

RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER

	Note	Utbytte	Realisert gevinst /(-tap)	Verdiendring virkelig verdi	Nedskrivning (-reversert nedskrivning)	SUM
Datterselskaper	6	38 698 518	0	0	-9 000 108	29 698 410
Tilknyttede selskaper	6	12 698 369	29 226 657	0	-12 553 000	29 372 026
Felleskontrollerte selskaper	6	3 240 000	0	0	-1 240 000	2 000 000
Aksjer og andeler	7	0	225 680	0	-2 440 000	-2 214 320
Markedsbaserte aksjer og andler	7	33 327 915	-99 824	0	-368 948	32 859 143
RESULTAT FRA FINANSIELLE INVESTERINGER		87 964 802	29 352 513	0	-25 602 056	91 715 259

VALUTAGEVINST / (-TAP)

	2020	2019
Realisert resultat valutaterminer	-14 901 482	8 534 333
Urealisert resultat valutaterminer	4 602 434	1 325 515
Andre	591 071	
Sum øvrig valutagevinst / (-tap)	-9 707 977	9 859 848



KM Real Estate AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6 - Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede og felleskontrollerte selskaper

Datterselskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Figa Center Holding AS	Oslo	77,03 %	77,03 %	17 698 518	29 525 279
Landøyveien 2 Invest AS	Oslo	100 %	100 %		58 116 120
Drammensveien 133 AS	Oslo	100 %	100 %		7 337 360
Drammensveien 133 KS	Oslo	100 %	100 %		30 376 000
TKE Drift AS	Oslo	100 %	100 %		100 000
Sameiet I/S Klaveness Kontor	Oslo	84 %	84 %	21 000 000	49 622 589
Harbitzalleen 2A Utvikling AS	Oslo	90,10 %	90 %		
Sum datterselskaper				38 698 518	175 077 348

Tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Åsenveien 3 AS	Oslo	47,88 %	47,88 %	2 298 369	7 421 880
Oslo Science Park AS	Oslo	42,30 %	42,30 %		60 395 267
Oslo Science Park II AS	Oslo	27,25 %	27,25 %		48 396 000
Oslo Science Park III AS	Oslo	45,00 %	45,00 %		45 945 000
Hauketo Senter AS	Oslo	44,50 %	44,50 %		10 902 500
Økernveien 97-99 AS	Oslo	30,00 %	30,00 %		12 500 000
Majorstuen Kontorbygg II AS (21 - Middel..)	Oslo	0,00 %	0,00 %	28 566 287	0
Rosenkrantzgate 21 AS	Oslo	22,70 %	22,70 %	10 400 000	260 000
Eiendomsselskapet 38 AS/Ski Utvikling	Oslo	26,00 %	26,00 %		29 058 270
Norrlogg II AB		37,95 %	37,95 %		929 079
Norrlogg II Fastighets AB		42,25 %	42,25 %		1 028 701
KombiEiendom Skien AS	Oslo	0,00 %	0,00 %	657 415	0
MSE Logistikk AS	Oslo	0,00 %	0,00 %	2 955	0
Sum tilknyttede selskaper				41 925 026	216 836 697

Felleskontrollert

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Blomsterstykket Utbygging AS	Oslo	50 %	50,00 %		55 998
Blomsterstykket Utvikling KS	Oslo	50 %	50,00 %		116 690
Nordliveien Utbygging AS	Oslo	33,33 %	33,33 %		200 000
Nordliveien KS	Oslo	30,00 %	30,00 %	3 240 000	0
Bergerveien 24 IS	Oslo	33,33 %	33,33 %		9 075 950
Bergerveien 24 AS	Oslo	33,33 %	33,33 %		300 006
Sum felleskontrollerte selskaper				3 240 000	9 748 644

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.



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
Meierikvartalet Utvikling AS	15,00 %		30 316 500
NorrLog AS*	13,50 %	225 680	0
Fyrstikketorget Utvikling AS	10,00 %		11 800 000
KTP Invest AS	9,94 %		104 133 545
Finlog III AS	20,00 %		53 410 040
Billingsstad Energi AS	10,34 %		1 167 527
Jærhagen Retail AS	10,00 %		30 560 000
NMK Næringseiendom AS	8,85 %		34 904 400
VestLog AS	14,75 %		52 524 025
Frøytunet Utvikling AS	19,00 %		13 081 500
Prime Office Germany AS	40,15 %		1
NorrLog III AS			987 479
Sum aksjer og andeler		225 680	332 885 017

Markedsbasert aksjer

Foretaksnavn	Inntekter fra investeringer	Bokført verdi
Markedsbaserte aksjer er realisert pr. 31.12.	33 228 091	0
Sum markedsbaserte aksjer og andeler	33 228 091	0



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	Påløpne renter
					pr 31.12.2020	pr 31.12.2020
					NOK	NOK
NOK	50 000 000	Flytende rente	Fast 2,010% p.a.	22.12.16 - 22.12.26	-3 039 525	-19 806
NOK	50 000 000	Flytende rente	Fast 1,9250% p.a.	10.01.17 - 11.01.27	-2 822 547	-95 542
NOK	50 000 000	Flytende rente	Fast 1,98% p.a.	20.02.17 - 22.02.27	-2 974 575	-171 681
NOK	150 000 000	Flytende rente	Fast 1,9620% p.a.	08.11.17 - 08.02.27	-8 776 583	-327 793
Sum rentebytteavtaler	300 000 000				-17 613 230	-614 822

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2020 -17 613 230

Negativ markedsverdi rentebytteavtaler pr. 31.12.2019 -1 376 534

Verdiendring 2020 rentebytteavtaler -16 236 696

Valutaterminkontrakter:	Nominelt beløp i valuta	Handelsdato	Forfall	31.12.2020
				NOK
Handelsbanken EUR/ NOK	6 400 000	21.05.2019	26.05.2020	2 683 784
Handelsbanken EUR/ NOK	15 000 000	20.12.2019	29.06.2020	3 480 559
Sum valuta kontrakter	21 400 000	0		6 164 343

Urealisert tap åpne valutaterminkontrakter for salg av TEUR 21 400 mot TNOK 214 687 med forfall i 2020 6 164 343

Sum netto urealisert gevinst / (tap) valutaterminkontrakter 6 164 343

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2020 6 164 343

Positiv markedsverdi valutaterminkontrakter pr. 31.12.2019 1 561 909

Verdiendring 2020 valutaterminkontrakter 4 602 434

Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	31.12.2020	31.12.2019
Sum balanseført verdi rentebytteavtaler	-17 613 230	-1 376 534
Sum balanseført verdi valutaterminkontrakter	6 164 343	1 561 909
Balanseførte verdier andre finansielle instrumenter	-11 448 887	185 375

Penneo Dokumentnøkkel: DEXKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP30T



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 9 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Lån til Meierikvartalet Utvikling AS	4 500 000	4 500 000
Lån til Norrlog II AB SEK 35 103 750	<u>35 640 742</u>	<u>10 019 844</u>
Sum andre langsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	<u>40 140 742</u>	<u>14 519 844</u>

Note 10 - MELLOM VÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kortsiktige fordringer		
Klaveness Marine Finance AS	<u>920 558 278</u>	<u>817 230 379</u>
Sum kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	<u>920 558 278</u>	<u>817 230 379</u>

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

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.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Langsiktig gjeld		
Drammensveien 133 KS NIBOR3m + margin	<u>73 800 000</u>	<u>75 000 000</u>
Sum langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>73 800 000</u>	<u>75 000 000</u>

Lånet forfaller 22.10.2022

Gjeld til foretak i samme konsern defineres som langsiktige ved forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern er ikke pantsikret

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kortsiktig gjeld		
Klaveness Marine Holding AS Management fee	<u>11 050 821</u>	<u>11 919 585</u>
Klaveness Marine Finance AS Konsernbidrag/ Lån	<u>4 033 472</u>	<u>18 602 303</u>
Sum kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	<u>15 084 293</u>	<u>30 521 888</u>

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



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 11 - KORTSIKTIGE FORDRINGER OG FORSKUDDSBETALINGER

	31.12.2020	31.12.2019
Til gode mva	1 992	20 250
Påløpt renteinntekt	1 151 100	0
Andre kortsiktige fordringer	20 993 730	0
Sum kortsiktige fordringer og forskuddsbetalinger	22 146 822	20 250

Note 12 - BANKINNSKUDD

	31.12.2020	31.12.2019
Bankinnskudd, NOK	40 862	93 643
Sum bankinnskudd	40 862	93 643

Det er pr 31.12.2020 ingen bundne midler i selskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



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.

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



Note 14 - Egenkapital

	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

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2019	15 000 000	10 000 000	374 719 724	996 332 844	1 396 052 568
ÅRETS ENDRING I EGENKAPITAL					
Årsresultat					0
Netto mottatt/ (avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt for 2019					
Netto mottatt/ (avgitt) konsernbidrag med skattemessig effekt					0
Egenkapital pr. 31.12.2019	15 000 000	10 000 000	374 719 724	996 332 843	1 396 052 567

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP30T



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

<u>Lån fra Handelsbanken:</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Opprinnelig lånebeløp	188 000 000	188 000 000
Akk. Avdrag per 31.12	-5 640 000	-1 880 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	182 360 000	186 120 000
Avdragsplan for gjeld:		
Inntil 1 år	182 360 000	3 120 000
Mellom 1 - 5 år	0	183 000 000
Sum	182 360 000	186 120 000

Lånet forfaller til betaling juni 2021. Avdragsplan - lån vil bli reforhandlet før forfall.

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Forskudd fra kunder	986 699	0
Avsatt påløpte kostnader	246 819	0
Sum annen kortsiktig gjeld	<u>1 233 518</u>	<u>0</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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Kostnader til sentralisert tjenesteyting (disponenthonorar)		
Klaveness Marine Holding AS (morselskap)	11 042 586	-11 919 565
	<u>11 042 586</u>	<u>-11 919 565</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
Klaveness Marine Finance AS	829 374	7 644 813
	<u>829 374</u>	<u>7 644 813</u>
Annen finansinntekt (Garantiprovisjon)		
Landøyveien 2 Invest AS	534 849	545 849
Drammensveien 133 KS	1 540 425	784 392
	<u>2 075 274</u>	<u>1 330 241</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
Drammensveien 133 KS	-299 142	-339 583
	<u>-299 142</u>	<u>-339 583</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 18 - RESULTATSKATT

A. SKATTEKOSTNAD

	2020	2019
Skattekostnad i resultatregnskapet består av:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-2 866 930	1 395 948
Effekt av konsernbidrag	-1 565 416	4 092 507
Delsum	-4 432 346	5 488 455
Justering skattekostnad tidligere år	5 392 794	
Sum årets skattekostnad	960 448	5 488 455

B. ÅRETS SKATTEGRUNNLAG - ÅRETS BETALBARE SKATT

	2020	2019
Årsresultat før skatt	53 682 082	122 616 980
Permanente forskjeller (netto)	18 749	2 096
Netto permanente forskjeller vedr. investeringer innenfor fritaksmetoden	-91 085 259	-114 846 198
Netto skattemessig resultat fra deltakerlignede selskaper	18 575 143	18 779 999
Sum permanente forskjeller	-72 491 367	-96 064 103
Endring midlertidige forskjeller	11 693 757	-7 950 634
Sum endring midlertidige forskjeller	11 693 757	-7 950 634
Sum skattegrunnlag og betalbar skatt før konsernbidrag	-7 115 528	18 602 243
Konsernbidrag til Klavness Marine Finance AS	7 115 528	-18 602 243
Sum konsernbidrag	7 115 528	-18 602 243
Sum skattegrunnlag	0	0

C. AVSTEMMING FRA NOMINELL TIL FAKTISK SKATTESATS:

Ordinært resultat før skatt	53 682 082	122 616 980
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 22%	11 810 058	26 975 736
Skatteeffekt permanent forskjeller	-15 948 101	-21 799 589
Justering skattekostnad tidligere år	5 392 794	0
Skatteeffekt av endring i midlertidige forskjeller som ikke utlignes	-294 303	312 308
Sum årets skattekostnad	960 448	5 488 455

0

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



KM Real Estate AS

Noter til selskapsregnskapet

Note 18 - RESULTATSKATT

D. - UTSATT SKATT / (UTSATT SKATTEFORDEL)

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

NOK	Status 31.12.2020	Skatteeffekt 31.12.2020 22 %	Status 31.12.2019	Skatteeffekt 31.12.2019 22 %	Endring
Midlertidige forskjeller varige driftsmidler					
Midlertidige forskjeller gevinst- og tapskonto	30 178	6 639	37 723	8 299	7 545
Andre midlertidige forskjeller	-11 448 887	-2 518 755	237 325	52 212	11 686 212
Sum midlertidige forskjeller som påvirker skattemessig resultat	-11 418 709	-2 512 116	275 048	60 511	11 693 757
Midlertidige forskjeller knyttet til investeringer i deltakerlignede selskap:	0	0	1 337 743	294 303	1 337 743
Sum midlertidige forskjeller - korrigeret/ ikke-korrigeret	0	0	1 337 743	294 303	1 337 743
Sum midl. forskj. - grunnlag brgn. utsatt skatt/ skattefordel	-11 418 709	-2 512 116	1 612 791	354 814	13 031 500

Balansført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)

-2 512 116

354 814

Endring utsatt skattefordel resultat

-2 866 930

1 395 948

Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel) balanse

-2 866 930

1 395 948

Penneo Dokumentnøkkel: DXEKH-XGBY5-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP3OT



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."

Tore Bergsjø

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2000045

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-07 10:51:38Z



Carl Arnold Johansen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-879121

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-07 11:05:25Z



Henrik Romero Falch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1674928

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-07 16:06:53Z



Jon Christian Syvertsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1248751

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-05-09 19:20:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: DEXEH-XGBYS-BDUXW-EKJ7C-EMFUP-ZP30T

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 2020