



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 468 208
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KM EIENDOM TROMSØ AS
Forretningsadresse: Stakkevollveien 33 B
9010 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kay-Hugo Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 779 920	2 640 000
Sum inntekter		2 779 920	2 640 000
Kostnader			
Avskrivning	2	904 914	904 914
Annen driftskostnad	3	477 813	592 016
Sum kostnader		1 382 727	1 496 930
Driftsresultat		1 397 193	1 143 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 043	4 061
Sum finansinntekter		4 043	4 061
Rentekostnad til foretak i samme konsern		306 133	229 352
Annen finanskostnad		197 486	131 495
Sum finanskostnader		503 619	360 847
Netto finans		-499 576	-356 786
Ordinært resultat før skattekostnad		897 617	786 284
Skattekostnad på ordinært resultat	4	197 428	172 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		700 189	613 288
Årsresultat	5	700 189	613 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	700 189	613 288
Sum overføringer og disponeringer	5	700 189	613 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	21 954 457	22 859 371
Sum varige driftsmidler		21 954 457	22 859 371
Sum anleggsmidler		21 954 457	22 859 371
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	289 575	
Sum fordringer		289 575	
Sum omløpsmidler		289 575	0
SUM EIENDELER		22 244 032	22 859 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	13 618	13 618
Sum innskutt egenkapital		113 618	113 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 746 811	6 046 622
Sum opptjent egenkapital		6 746 811	6 046 622
Sum egenkapital		6 860 429	6 160 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	430 790	465 949
Sum avsetninger for forpliktelser		430 790	465 949
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 630 178	6 324 045
Sum annen langsiktig gjeld		5 630 178	6 324 045
Sum langsiktig gjeld		6 060 968	6 789 994
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 685	17 106
Betalbar skatt	4	232 587	197 200
Skyldige offentlige avgifter		93 490	89 635
Annen kortsiktig gjeld	6	8 988 873	9 605 196
Sum kortsiktig gjeld		9 322 635	9 909 137
Sum gjeld		15 383 603	16 699 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 244 032	22 859 371



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 395155

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 468 208
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KM EIENDOM TROMSØ AS
Forretningsadresse: Stakkevollveien 33 B
9010 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kay-Hugo Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 996 468 208
KM EIENDOM TROMSØ AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 779 920	2 640 000
Sum inntekter		2 779 920	2 640 000
Kostnader			
Avskrivning	2	904 914	904 914
Annen driftskostnad	3	477 813	592 016
Sum kostnader		1 382 727	1 496 930
Driftsresultat		1 397 193	1 143 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 043	4 061
Sum finansinntekter		4 043	4 061
Rentekostnad til foretak i samme konsern		306 133	229 352
Annen finanskostnad		197 486	131 495
Sum finanskostnader		503 619	360 847
Netto finans		-499 576	-356 786
Ordinært resultat før skattekostnad		897 617	786 284
Skattekostnad på ordinært resultat	4	197 428	172 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		700 189	613 288
Årsresultat	5	700 189	613 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	700 189	613 288
Sum overføringer og disponeringer	5	700 189	613 288



Organisasjonsnr: 996 468 208
KM EIENDOM TROMSØ AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	21 954 457	22 859 371
Sum varige driftsmidler		21 954 457	22 859 371
Sum anleggsmidler		21 954 457	22 859 371
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	289 575	
Sum fordringer		289 575	
Sum omløpsmidler		289 575	0
SUM EIENDELER		22 244 032	22 859 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	13 618	13 618
Sum innskutt egenkapital		113 618	113 618
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 746 811	6 046 622
Sum opptjent egenkapital		6 746 811	6 046 622
Sum egenkapital		6 860 429	6 160 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	430 790	465 949
Sum avsetninger for forpliktelser		430 790	465 949
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 630 178	6 324 045
Sum annen langsiktig gjeld		5 630 178	6 324 045
Sum langsiktig gjeld		6 060 968	6 789 994



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 685	17 106
Betalbar skatt	4	232 587	197 200
Skyldige offentlige avgifter		93 490	89 635
Annen kortsiktig gjeld	6	8 988 873	9 605 196
Sum kortsiktig gjeld		9 322 635	9 909 137
Sum gjeld		15 383 603	16 699 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 244 032	22 859 371



Organisasjonsnr: 996 468 208
KM EIENDOM TROMSØ AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KM Eiendom Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Selskapet inngår i konsernregnskapene til KM Eiendom Holding AS og Kræmer AS. Konsernregnskapene utleveres ved henvendelse til Kræmer AS.

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28205.00	17265.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28205.00	17265.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



KM Eiendom Tromsø AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



KM Eiendom Tromsø AS Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>2 779 920</u>	<u>2 640 000</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	904 914	904 914
Annen driftskostnad	3	<u>477 813</u>	<u>592 016</u>
Sum driftskostnader		<u>1 382 727</u>	<u>1 496 930</u>
Driftsresultat		<u>1 397 193</u>	<u>1 143 070</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 043	4 061
Rentekostnad til foretak i samme konsern		306 133	229 352
Annen finanskostnad		<u>197 486</u>	<u>131 495</u>
Netto finansposter		<u>-499 576</u>	<u>-356 786</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>897 617</u>	<u>786 284</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>197 428</u>	<u>172 996</u>
Årsresultat	5	<u>700 189</u>	<u>613 288</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>700 189</u>	<u>613 288</u>



KM Eiendom Tromsø AS Balanse pr. 31. desember

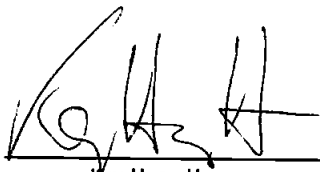
	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	<u>21 954 457</u>	<u>22 859 371</u>
Sum varige driftsmidler		<u>21 954 457</u>	<u>22 859 371</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 954 457</u>	<u>22 859 371</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	<u>289 575</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>289 575</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>289 575</u>	<u>0</u>
Sum eiendeler		<u>22 244 032</u>	<u>22 859 371</u>



KM Eiendom Tromsø AS
Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	13 618	13 618
Sum innskutt egenkapital		<u>113 618</u>	<u>113 618</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	6 746 811	6 046 622
Sum opptjent egenkapital		<u>6 746 811</u>	<u>6 046 622</u>
Sum egenkapital		<u>6 860 429</u>	<u>6 160 240</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	430 790	465 949
Sum avsetning for forpliktelser		<u>430 790</u>	<u>465 949</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 630 178	6 324 045
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 630 178</u>	<u>6 324 045</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		7 685	17 106
Betalbar skatt	4	232 587	197 200
Skyldige offentlige avgifter		93 490	89 635
Annen kortsiktig gjeld	6	8 988 873	9 605 196
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 322 635</u>	<u>9 909 137</u>
Sum gjeld		<u>15 383 603</u>	<u>16 699 131</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>22 244 032</u>	<u>22 859 371</u>

31. desember 2022
Tromsø, 27. april 2023


Kay-Hugo Hanssen
Daglig leder / Styremedlem


Helge Alfon Kræmer
Styrets leder



KM Eiendom Tromsø AS **Noter til regnskapet for 2022**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Selskapets virksomhet består av utleie av næringseiendom. Inntekt resultatføres i takt med betingelsene i leiekontrakt. Kontraktskostnadene sammenstilles med opptjent inntekt. Opptjent, ikke fakturert inntekt anses som fordring på kunden. Urealiserte tap på kontrakter resultatføres umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



KM Eiendom Tromsø AS Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	6 135 020	25 607 858	64 039	31 806 917
Anskaffelseskost pr 31.12.22	6 135 020	25 607 858	64 039	31 806 917
Akkumulerte avskrivning 31.12.22	0	-9 788 421	-64 039	-9 852 460
Balanseført pr. 31.12.22	6 135 020	15 819 437	0	21 954 457
Årets avskrivninger	0	904 914	0	904 914
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	20-35 år Lineær	3-5 år Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2022**

Revisjon **28 205**

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



KM Eiendom Tromsø AS
Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	232 587	197 200
Korreksjon av tidligere års skattekostnad	-14	0
Endring utsatt skatt	-35 145	-24 204
Årets totale skattekostnad	<u>197 428</u>	<u>172 996</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	897 617	786 283
Permanente forskjeller	-154	0
Endring i midlertidige forskjeller	159 752	110 080
Årets skattegrunnlag	<u>1 057 215</u>	<u>896 363</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	232 587	197 200
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>1 958 138</u>	<u>2 117 890</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 958 138</u>	<u>2 117 890</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	430 790	465 936

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital Pr. 01.01.2022	100 000	13 618	6 046 622	6 160 240
Årsresultat	0	0	700 189	700 189
Pr. 31.12.2022	<u>100 000</u>	<u>13 618</u>	<u>6 746 811</u>	<u>6 860 429</u>



KM Eiendom Tromsø AS Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

<i>Fordringer til foretak i samme konsern</i>	2022	2021
Kundefordringer	289 575	0
<i>Gjeld til foretak i samme konsern</i>	2022	2021
KM Eiendom Holding AS - ansvarlig lån	5 630 178	6 324 045
KM Eiendom Holding AS - konsernkontoordning	8 988 874	9 605 196
Sum	<u>14 619 052</u>	<u>15 929 241</u>
Balanseført verdi av pansatte eiendeler	21 954 457	22 859 371

Selskapet er medlåntaker i langsiktig finansiering, hvor KM Eiendom Holding AS er hovedlåntaker. For dette lånet har selskapet stilt sikkerhet i driftsmidler og kundefordringer.

Ansvarlig lån til KM Eiendom Holding AS renteberegnes.

Selskapets gjeld i konsernkontoordningen MNOK 9 er presentert som gjeld til KM Eiendom Holding AS. Selskapet er gjennom konsernkontoavtalen solidarisk ansvarlig for trekk og forpliktelser i konsernkontoordningen. Alle innskudd i konsernkontoordningen stilles som sikkerhet for konsernets samlede trekk og forpliktelser ovenfor banken.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære	Eier- andel	Stemme- andel
KM Eiendom Holding AS	1 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernregnskapene til KM Eiendom Holding AS og Kræmer AS. Konsernregnskapene utleveres ved henvendelse til Kræmer AS.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Eiendom Tromsø AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KM Eiendom Tromsø AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Tromsø, 27. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Pemneo document key: 73EV2-361EV-EVN03-AUZQ8-ELQF5-45ZKC



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."

Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-38773

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-04-27 16:39:10 UTC



Penneo Dokument ID: 73EV2-361EV-EV003-AUZ08-ELQFS-45ZKC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



KM Eiendom Tromsø AS Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Selskapets virksomhet består av utleie av næringseiendom. Inntekt resultatføres i takt med betingelsene i leiekontrakt. Kontraktskostnadene sammenstilles med opptjent inntekt. Opptjent, ikke fakturert inntekt anses som fordring på kunden. Urealiserte tap på kontrakter resultatføres umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



KM Eiendom Tromsø AS Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	6 135 020	25 607 858	64 039	31 806 917
Anskaffelseskost pr 31.12.22	6 135 020	25 607 858	64 039	31 806 917
Akkumulerte avskrivning 31.12.22	0	-9 788 421	-64 039	-9 852 460
Balanseført pr. 31.12.22	6 135 020	15 819 437	0	21 954 457
Årets avskrivninger	0	904 914	0	904 914
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	20-35 år Lineær	3-5 år Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2022

Revisjon

28 205

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



KM Eiendom Tromsø AS Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	232 587	197 200
Endring utsatt skatt	-35 159	-24 204
Årets totale skattekostnad	<u>197 428</u>	<u>172 996</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	897 617	786 283
Permanente forskjeller	-154	0
Endring i midlertidige forskjeller	159 752	110 080
Årets skattegrunnlag	<u>1 057 215</u>	<u>896 363</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	232 587	197 200
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	1 958 138	2 117 890
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 958 138</u>	<u>2 117 890</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	430 790	465 936

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital Pr. 01.01.2022	100 000	13 618	6 046 622	6 160 240
Årsresultat	0	0	700 189	700 189
Pr. 31.12.2022	<u>100 000</u>	<u>13 618</u>	<u>6 746 811</u>	<u>6 860 429</u>



KM Eiendom Tromsø AS Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

<i>Fordringer til foretak i samme konsern</i>	2022	2021
Kundefordringer	289 575	0
<i>Gjeld til foretak i samme konsern</i>	2022	2021
KM Eiendom Holding AS - ansvarlig lån	5 630 178	6 324 045
KM Eiendom Holding AS - konsernkontoordning	8 988 874	9 605 196
Sum	<u>14 619 052</u>	<u>15 929 241</u>
Balanseført verdi av pansatte eiendeler	21 954 457	22 859 371

Selskapet er medlåntaker i langsiktig finansiering, hvor KM Eiendom Holding AS er hovedlåntaker. For dette lånet har selskapet stilt sikkerhet i driftsmidler og kundefordringer.

Ansvarlig lån til KM Eiendom Holding AS renteberegnes.

Selskapets gjeld i konsernkontoordningen MNOK 9 er presentert som gjeld til KM Eiendom Holding AS. Selskapet er gjennom konsernkontoavtalen solidarisk ansvarlig for trekk og forpliktelser i konsernkontoordningen. Alle innskudd i konsernkontoordningen stilles som sikkerhet for konsernets samlede trekk og forpliktelser ovenfor banken.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære	Eier- andel	Stemme- andel
KM Eiendom Holding AS	1 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernregnskapene til KM Eiendom Holding AS og Kræmer AS. Konsernregnskapene utleveres ved henvendelse til Kræmer AS.