



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	982 743 060
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KRÆMER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Stakkevollveien 33 B 9010 TROMSØ

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kay Hugo Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 802 743	55 251 915
Opptjent kontraktsinntekt	12	580 000	19 160 859
Salg av tjenester og andre driftsinntekter		3 476 502	1 938 120
Sum inntekter		5 859 244	76 350 895
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	12	500 000	17 623 865
Innleide tjenester og felleskostnader bygg		2 640 466	4 514 322
Lønnskostnad	1	4 929 948	4 209 352
Avskrivning på varige driftsmidler	2	663 021	14 630 627
Annen driftskostnad	1	7 047 881	5 958 874
Sum kostnader		15 781 316	46 937 039
Driftsresultat		-9 922 072	29 413 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		17 595 854	
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		1 000 000	1 000 000
Annen renteinntekt		100 050	260 332
Annen finansinntekt		21 897 883	53 414
Sum finansinntekter		40 593 787	1 313 746
Annen rentekostnad		2 191 968	15 124 770
Annen finanskostnad		21 630	1 557
Sum finanskostnader		2 213 597	15 126 327
Netto finans		38 380 190	-13 812 581
Ordinært resultat før skattekostnad		28 458 118	15 601 274
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 243 564	3 220 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 214 554	12 380 949
Årsresultat		27 214 554	12 380 949



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 214 554	12 380 949
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		23 576 896	
Overføringer annen egenkapital	7	3 637 658	12 380 949
Sum overføringer og disponeringer		27 214 554	12 380 949



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	55 320 947	568 950 678
Maskiner og anlegg	2,5		7 197 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	137 428	184 317
Sum varige driftsmidler		55 458 374	576 332 248
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	69 799 033	6 705 600
Investering i annet foretak i samme konsern	10	405 000	405 000
Lån til foretak i samme konsern	4,9	2 020 000	3 620 050
Investeringer i tilknyttet selskap	10		2 060 955
Sum finansielle anleggsmidler		72 224 033	12 791 605
Sum anleggsmidler		127 682 408	589 123 853
Omløpsmidler			
Varer			
Egenregiprojekt under utvikling	12	14 293 128	8 825 417
Sum varer		14 293 128	8 825 417
Fordringer			
Kundefordringer		147 882	1 111 833
Andre kortsiktige fordringer		249 180	612 253
Konsernfordringer	9	17 719 094	10 000
Sum fordringer		18 116 157	1 734 086
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 073 711	2 436 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 073 711	2 436 273
Sum omløpsmidler		37 482 996	12 995 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		165 165 403	602 119 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	6 005 282	6 000 000
Overkurs	7	73 346 690	53 848 335
Annen innskutt egenkapital	7	3 055 308	9 035 464
Sum innskutt egenkapital		82 407 280	68 883 798
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 407 261	31 876 481
Sum opptjent egenkapital		60 407 261	31 876 481
Sum egenkapital		142 814 540	100 760 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	494 801	10 868 899
Sum avsetninger for forpliktelser		494 801	10 868 899
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		487 466 259
Sum annen langsiktig gjeld			487 466 259
Sum langsiktig gjeld		494 801	498 335 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 829	1 147 150
Skyldig offentlige avgifter		250 773	274 452
Kortsiktig konserngjeld	9	20 275 383	71 503
Annen kortsiktig gjeld		982 077	1 531 086
Sum kortsiktig gjeld		21 856 062	3 024 192
Sum gjeld		22 350 863	501 359 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 165 403	602 119 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Kræmer Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		28 458 118	15 601 274
- Periodens betalte skatt		0	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		0	0
+ Ordinære avskrivninger		663 021	14 630 627
+/- Endring i varelager		(5 467 710)	4 173 698
+/- Endring i kundefordringer		963 950	157 766 829
+/- Endring i leverandørgjeld		(799 321)	(23 647 989)
+/- Poster klassifisert som inv.- eller fin.aktiviteter		- 21 547 296	
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		13 342 995	(8 453 351)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		15 613 756	160 071 088
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(6 423 497)	28 390 383
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		23 608 251	
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		(80 300)	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	1 970 050
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		17 104 454	(30 360 433)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbet. ved opptak av langsiktig gjeld		0	129 000 000
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(6 503 876)	10 773 908
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	243 527 271
+/- Netto endring i kassekreditt		0	(2 144 886)
+ Innbetalinger av egenkapital			(0)
- Utbetalinger av utbytte		23 576 896	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(30 080 772)	(127 446 065)
= Netto endring i kontanter mv		2 637 438	2 264 590
+ Beholdning av kontanter 01.01.		2 436 273	171 682
= Kontantbeholdning 31.12.		5 073 711	2 436 273
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		4 882 385	2 243 921
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.		191 326	192 352
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		5 073 711	2 436 273

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



KPMG AS
Stakkevollvegen 41
Postboks 6262
9292 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 77 64 30 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kræmer Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kræmer Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 27 214 554. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll som den finner nødvendig for

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molda	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knærvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Revisors beretning - 2020
Kræmer Eiendom AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

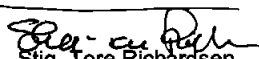
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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 nødvendig 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 bokførings praksis i Norge.

Tromsø, 30. april 2021
KPMG AS


Stig-Jørgen Richardsen
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2020
for
Kræmer Eiendom AS**

Foretaksnr. 982743060

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Kræmer Eiendom AS er et eiendomsselskap beliggende i Tromsø.

Virksomhetens forretningside og strategi er å utvikle og forvalte eiendom i Tromsø.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har i 2020 gjennomført flere fisjoner. Dette er gjort for å optimalisere eiendomsutvikling og -forvaltningen på Kræmer Brygge. Som følge av dette har selskapet fått redusert driftsinntektene. Årets driftsinntekter er på kr. 5 859 244. Driftskostnadene er på kr. 15 781 316. Dette gir et driftsunderskudd på kr. 9 922 072.

Selskapet har solgt aksjeposter i 2020, samt mottatt konsernbidrag. Netto finansposter er derfor kr. 38 380 190.

Selskapet har ikke benyttet noe kassekreditt pr. 31.12.2020, og har tilfredsstillende likviditet. Netto endring i kontantstrømmer har endret seg fra kr. 2 436 273 til kr. 5 073 711. Dette er en nettoendring på kr. 2 436 273. kr. 10 610 001 kommer fra drift, mens kr. 17 104 454 kommer fra investeringsaktiviteter. Av disse er kr. 25 007 017 gått med til å betjene finansieringsaktiviteter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Kræmer Eiendom AS er eksponert mot markedsrisiko, finansiell risiko og operasjonell risiko.

Markedsrisiko

Kræmer Eiendom AS tilstreber å ha en høy utleiegrad, samt en diversifisert portefølje av leietakere. Dette for å sikre seg mot konjunktursvingninger. Det er også risiko knyttet til lavere leiepriser i markedet. Ved utgangen av 2020 vurderes risikoen for økt ledighet og betydelig fall i leieprisene som moderat. Økonomien står ved utgangen av 2020 fortsatt midt i en global pandemi, og det er fortsatt uklart hvilke konsekvenser dette vil medføre.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan defineres som Kræmer Eiendom AS sin tilgang på finansiering og til hvilken rente. Både tilgangen på finansiering og renten avhenger av utviklingen i finansmarkedet og Kræmer-konsernets sin samlede kredittvurdering. Videre vil Kræmer Eiendom AS være eksponert mot likviditetsrisiko, renterisiko og kredittrisiko.

Kræmer Eiendom AS har en finansiell målsetning om å ha god soliditet og en tilstrekkelig likviditetsreserve, samt lange låneavtaler.

Ved årsskifte hadde Kræmer eiendom AS en ubenyttet kassekreditt på kr 10 000 000. Låneporteføljen er utfisjonert til selvstendige aksjeselskaper. Indikasjoner fra finansmarkedene i begynnelsen av 2021 er en økt sannsynlighet for renteøkning. Vaksineutrollingen i forbindelse med Covid-19 vil være avgjørende for dette. Kræmer Eiendom en diversifisert portefølje av leietakere. Ved utgangen av 2020 vurderes den finansielle risikoen for moderat.

Operasjonell risiko

Kræmer Eiendom AS opplever tilgangen kvalifisert arbeidskraft som god. I tillegg vurderes forvaltningen av Kræmer Eiendom sine systemer som solide.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Årsberetning 2020

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 6 dager i 2020, noe som utgjorde 1.18% av total arbeidstid. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Formålet med likestillings- og diskrimineringsloven er å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon, etnisitet, kjønn, alder, seksuell orientering etc. Med likestilling menes likeverd, like muligheter og like rettigheter. Likestilling forutsetter tilgjengelighet og tilrettelegging.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn.

Selskapet har pr utgangen av året 5 ansatte i administrasjonen. Samtlige av disse er menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensar ikke det ytre miljø.

Selskapet opplever at flere kunder stiller krav til miljø og bærekraft. Selskapet jobber målrettet mot å hindre forurensning av miljø, og tar dette i dialog med leverandører. Ved byggeprosjekter tilstrebes det i økende grad en så miljøvennlig byggeplass som mulig. Dette følges opp i byggherremøter.

Nybygg prosjekteres til energiklasse A. Dette oppnås blant annet ved at oppvarming foregår ved bruk av kollektorer som er plassert i havet.

Fremtidsutsikter

Ved utgangen av 2020 er økonomien fortsatt preget av utbruddet av Covid-19. Den økonomiske aktiviteten i 2021 er avhengig av hvor mobil man kan være, samt vaksineutrollingen. Kræmer Eiendom AS vurderer likevel selskapets fremtidsutsikter som gode. Selskapet har en diversifisert leietakerportefølje, og tilstreber en tett og god relasjon med sine leietakere. Det er videre vedtatt og igangsatt flere strategiske tiltak for å sikre effektiv og rasjonell drift og utvikling.

Konsernet vil gå i gang med salg av boligprosjektet Alfon B/C i første kvartal 2021. Samt fortsette prosjekteringen av nytt næringsbygg.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2020 hatt et overskudd på kr 27 214 554, som foreslåes anvendt ved:

Tilleggsutbytte	kr	23 576 896
Overført annen egenkapital	kr	3 637 658
Sum disponert	kr	27 214 554

Tromsø, 28.04.2021

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Årsberetning 2020

Kay- Hugo Hanssen
styrets leder

Petter Daae
daglig leder

Thomas Kræmer
styremedlem

Helge Kræmer
styremedlem

Jim Theodorsen
styremedlem

Heidi Ø. Martinussen
styremedlem

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 802 743	55 251 915
Salg av tjenester og andre driftsinntekter		3 476 502	1 938 120
Opptjent kontraktsinntekt	12	580 000	19 160 859
Sum driftsinntekter		5 859 244	76 350 895
Driftskostnader			
Kostnad opptjent kontraktsinntekt	12	500 000	17 623 865
Innleide tjenester og felleskostnader bygg		2 640 466	4 514 322
Lønnskostnad	1	4 929 948	4 209 352
Avskrivning på varige driftsmidler	2	663 021	14 630 627
Annen driftskostnad	1	7 047 881	5 958 874
Sum driftskostnader		15 781 316	46 937 039
DRIFTSRESULTAT		(9 922 072)	29 413 855
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		17 595 854	0
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		1 000 000	1 000 000
Annen renteinntekt		100 050	260 332
Annen finansinntekt		21 897 883	53 414
Sum finansinntekter		40 593 787	1 313 746
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 191 968	15 124 770
Annen finanskostnad		21 630	1 557
Sum finanskostnader		2 213 597	15 126 327
NETTO FINANSPOSTER		38 380 190	(13 812 581)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		28 458 118	15 601 274
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 243 564	3 220 325
ORDINÆRT RESULTAT		27 214 554	12 380 949
ÅRSRESULTAT		27 214 554	12 380 949
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte		23 576 896	0
Overføringer annen egenkapital	7	3 637 658	12 380 949
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		27 214 554	12 380 949

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	55 320 947	568 950 678
Maskiner og anlegg	2,5	0	7 197 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	137 428	184 317
Sum varige driftsmidler		55 458 374	576 332 248
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	69 799 033	6 705 600
Investeringer i foretak i samme konsern	10	405 000	405 000
Lån til foretak i samme konsern	4,9	2 020 000	3 620 050
Investeringer i tilknyttet selskap	10	0	2 060 955
Sum finansielle anleggsmidler		72 224 033	12 791 605
SUM ANLEGGSMIDLER		127 682 408	589 123 853
OMLØPSMIDLER			
Egenregiprojekt under utvikling	12	14 293 128	8 825 417
Fordringer			
Kundefordringer		147 883	1 111 833
Fordringer på konsern- og tilknyttede selskap	9	17 719 094	10 000
Andre kortsiktige fordringer		249 180	612 253
Sum fordringer		18 116 157	1 734 086
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 073 711	2 436 273
SUM OMLØPSMIDLER		37 482 996	12 995 776
SUM EIENDELER		165 165 403	602 119 629

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	6 005 282	6 000 000
Overkurs	7	73 346 690	53 848 335
Annen innskutt egenkapital	7	3 055 308	9 035 464
Sum innskutt egenkapital		82 407 280	68 883 798
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 407 261	31 876 481
Sum opptjent egenkapital		60 407 261	31 876 481
SUM EGENKAPITAL		142 814 540	100 760 279
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	494 801	10 868 899
Sum avsetning for forpliktelser		494 801	10 868 899
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	487 466 259
Sum annen langsiktig gjeld		0	487 466 259
SUM LANGSIKTIG GJELD		494 801	498 335 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		347 829	1 147 150
Skyldig offentlige avgifter		250 773	274 452
Leverandørgjeld til konsern- og tilknyttede selskap	9	20 275 383	71 503
Annen kortsiktig gjeld		982 077	1 531 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 856 062	3 024 192
SUM GJELD		22 350 863	501 359 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 165 403	602 119 629

Tromsø, 28.april 2021

Kay-Hugo Hanssen
styrelederThomas Kræmer
styremedlemHelge Kræmer
styremedlemJim Theodorsen
styremedlemHeidi Ø. Martinussen
styremedlemPetter Daae
daglig leder



Kræmer Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		28 458 118	15 601 274
- Periodens betalte skatt		0	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		0	0
+ Ordinære avskrivninger		663 021	14 630 627
+/- Endring i varelager		(5 467 710)	4 173 698
+/- Endring i kundefordringer		963 950	157 766 829
+/- Endring i leverandørgjeld		(799 321)	(23 647 989)
+/- Poster klassifisert som inv.- eller fin.aktiviteter		- 21 547 296	
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		13 342 995	(8 453 351)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		15 613 756	160 071 088
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(6 423 497)	28 390 383
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		23 608 251	
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		(80 300)	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	1 970 050
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		17 104 454	(30 360 433)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbet. ved opptak av langsiktig gjeld		0	129 000 000
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(6 503 876)	10 773 908
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	243 527 271
+/- Netto endring i kassekreditt		0	(2 144 886)
+ Innbetalinger av egenkapital			(0)
- Utbetalinger av utbytte		23 576 896	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(30 080 772)	(127 446 065)
= Netto endring i kontanter mv		2 637 438	2 264 590
+ Beholdning av kontanter 01.01.		2 436 273	171 682
= Kontantbeholdning 31.12.		5 073 711	2 436 273
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		4 882 385	2 243 921
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.		191 326	192 352
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		5 073 711	2 436 273

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er oppjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Det er tatt hensyn til sikring og porteføljestyling. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Inndelingen i segmenter er basert på selskapets interne styrings- og rapporteringsformål, samt på risiko og inntjening.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Finansielle anleggsmidler

Behandling av datterselskap og tilknyttede selskap:

Selskapets investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og markedsverdi. Investeringer som har fått et varig verdifall, blir nedskrevet til markedsverdi.

Sikringsbokføring

Lån med flytende rente er eksponert for variabilitet i kontantstrømmene. For å redusere denne eksponeringen er det for deler av gjelden inngått rentebytteavtaler hvor flytende rente mottas og fast rente betales. Dersom kriteriene for sikringsbokføring er oppfylt inngår disse rentebytteavtalene og lånene i en kontantstrømsikring for regnskapsformål. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet har inngått pensjonsavtale med sine ansatte i henhold til Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Ordningen er en innskuddsbasert ordning. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Særskilt vederlag til daglig leder og styrets leder

Det foreligger ingen forpliktelser til å gi daglig leder eller styrets leder særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet eller vervet. Det er heller ikke inngått avtaler om bonuser, overskuddsdelinger eller lignende til fordel for daglig leder eller styrets leder.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har gjennomsnittlig hatt 4 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	3 535 934	3 163 415
Arbeidsgiveravgift	327 400	377 715
Pensjonskostnader	489 824	517 246
Andre lønnsrelaterte ytelser	576 790	150 976
Totalt	4 929 948	4 209 352

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder - lønn og bilgodtgjørelse	1 492 405
Styremedlemmer - lønn	55 000

Revisjonshonorar, inkl forholdsmessig andel mva:

Revisjon	105 925
Attestasjonsoppgaver	63 340
Andre tjenester	
Samlet kostnadsført honorar til revisor	169 265

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Maskiner, inventar mm	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	605 415 804	12 076 259	45 928 849	663 420 912
Tilgang	0	0	1 937 052	3 503 534
Avgang ved fisjon	567 737 776	11 769 745	6 048 219	585 682 014
Anskaffelseskost 31.12	37 678 028	306 515	41 817 684	79 675 950
Akk. avskrivninger 01.01	23 558 630	122 197	0	23 657 676
Akk. avskrivninger 31.12	24 174 763	169 087	0	24 308 072
Balanseført verdi 31.12	13 503 265	137 428	41 817 684	55 458 374
Balanseførte byggelånsrenter			8 533 755	8 533 755
Årets avskrivninger	616 132	46 890	0	663 021
Økonomisk levetid	innil 50 år	5-10 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær		

Kræmer Eiendom AS har gjennomført flere omfattende fisjoner i 2020. I all hovedsak er det eiendoms masse som er utfisjonert. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet.



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	28 458 118
+ Permanente og andre forskjeller	-40 401 410
+ Endring i midlertidige forskjeller	-322 617
+ Mottatt konsernbidrag	17 595 854
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	5 329 945
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-5 329 945
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	1 243 563
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	1 243 563
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen

	I år	I fjor
Lån til Kræmer Brygge Bolig AS	0	1 600 000
Lån til Kræmer Brygge AS	2 000 000	2 000 000
Lån til Hagb. Kræmer AS	20 000	0
Sum Lån til foretak i samme konsern	2 020 000	3 600 000

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 5 - Langsiktig gjeld, garantiansvar og pantstillelser

Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets utgang:

	I år	I fjor
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	225 592 701

Balanseført gjeld som er sikret ved pant

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	487 466 259
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum gjeld sikret ved pant	0	487 466 259

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld og garantiansvar:

Fast eiendom	55 320 947	568 950 678
Fordringer på utført ikke fakturert produksjon	0	0
Egenregiprosjekt under tilvirkning	14 293 128	8 825 417
Sum balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	69 614 075	577 776 095

Det er inngått rentebytteavtaler for deler av langsiktig gjeld, for å begrense eksponering for renterisiko.

Rentebytteavtale	Sikret saldo	Fastrente	Sluttdato
Avtale 1	MNOK 61,1	4,35 %	28.05.2021
Akkumulert tap rentebytteavtale pr 31.12.		1 113 485	
Akkumulert tap rentebytteavtale pr 01.01.		2 123 620	
Ikke resultatført effekt av verdiendring rentebytteavtale		- 1 010 135	

Garantier

Selskapet har et sikkerhetsansvar for gjeld til kredittinstitusjon hos Kræmer Brygge AS. Ansvar beløper seg til MNOK 28.

Note 6 - Aksjonærinformasjon

Selskapet har 5 000 aksjer pålydende kr 1 201,0564 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 6 005 282.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Kræmer AS	921 088 078	5 000	100,00 %

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Kræmer AS 921 088 078, org.nr. Konsernregnskapene er tilgjengelig ved virksomhetens forretningskontor på Stakkevollvegen 33B i Tromsø.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	SUM
Pr.01.01.2020	6 000 000	53 848 335	9 035 464	31 876 481	100 760 280
Fisjon	-4 425 821	-39 185 540	-5 980 156	13 251 013	-36 340 504
Utsatt skatt ved fisjon				11 617 392	11 617 392
Tingsinnskudd	4 431 103	58 683 895		24 718	63 139 715
Årets resultat				27 214 554	27 214 554
Tilleggsutbytte				-23 576 896	-23 576 896
Pr. 31.12.2020	6 005 282	73 346 690	3 055 308	60 407 261	142 814 540

Note 8 - Likvide midler mm

	I år	I fjor
Ubenyttet del av kassakreditt	10 000 000	10 000 000
Bundet til dekning av skyldig skattetrekk	191 326	192 352

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern/tilknyttede selskaper

Fordringer	I år	I fjor
Lån til foretak i samme konsern	2 020 000	3 630 050
Fusjonsfordring Kræmer Brygge AS	101 865	0
Mottatt konsernbidrag	17 595 854	0
Kundefordringer	40 966	40 966
Sum fordringer	19 758 685	3 671 016

Gjeld:

Leverandørgjeld	0	442 500
Netto konsernfordring - konsernkontoordning	17 229 017	
Mellomværende etablert ved fisjon	2 987 366	
Sum gjeld	20 216 383	442 500

Note 10 - Aksjer i døtre og andeler i tilknyttede selskap

	Forretningskontor	Balansført verdi	Eierandel	Egenkapital iflg siste årsregnskap	Resultat iflg. siste årsregnskap
Stakkevollvegen 33 AS	Tromsø	21 996 594	100%	2 650 697	2 950 318
Stakkevollvegen 35/37 AS	Tromsø	28 567 430	100%	19 439 307	13 642 959
Stakkevollvegen 39 AS	Tromsø	1 638 041	100%	3 505 627	3 199
Stakkevollvegen 41 AS	Tromsø	10 811 069	100%	3 818 722	4 704 387
KE Bolig AS	Tromsø	30 300	100%	30 300	-2 374
Hagb.Kræmer AS	Tromsø	60 600	100%	60 601	-162 212
Kræmer Brygge AS	Tromsø	6 130 000	100%	8 303 088	367 397
Kræmer Brygge Bolig AS	Tromsø	565 000	100%	1 143 903	34 681
Fuglenes Invest AS	Hammerfest	405 000	60%	1 223 911	114 376

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 11 - Utsatt skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-243 693	-120 444
+ Langsiktige fordringer/gjeld i valuta	0	0
+ Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	0	0
+ Varebeholdning	346 127	0
+ Utestående fordringer	-10 000	-450 000
+ Leasingavtaler (ikke skattemessig aktivert)	0	0
+ Finansielle instrumenter	0	0
+ Gevinst- og tapskonto	1 826 470	2 283 088
+ Betinget skattefrie gevinster	0	0
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	0	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	0	0
- Avsetning tap på kontrakter	0	0
- Netto balanseførte pensjonsforpliktelser	0	0
+ Netto pensjonsmidler og innskuddsfond	0	0
+ Skattemessig avsetning til pensjonspremie	0	0
+ Overtatte forpliktelser v/kjøp av virksomhet	0	0
+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	360 933	244 577
+ Aksjer og andre verdipapirer	0	0
+ Inntektsført avsett utbytte fra DS og TS	0	0
+ Andeler i deltakerlignede selskaper	0	0
+ Resultatforskjeller i deltakerlignede selskaper	0	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	30 740	5 360 685
- Fremført godtgjørelse og kreditfradrag	0	0
- Fremført korreksjonsinntekt fra tidligere år	0	0
- Avskåret rentefradrag til fremføring	578 919	578 919
+ Andre forskj. som ikke påvirker betalbar skatt	0	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	2 533 530	2 527 665
Sum negative skatteøkende forskjeller	863 351	6 510 048
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	578 919	578 919
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 249 098	-3 403 464
Balanseført utsatt skatt	494 801	10 868 899
Utsatt skatt overført ved fisjon		- 11 617 662

Note 12 - Anleggskontrakter

Selskapets prosjekt er i regnskapsåret behandlet i samsvar med løpende avregnings metode, jfr NRS nr 2 om anleggskontrakter.

Fullføringsgraden beregnes som et forholdstall mellom påløpne kostnader dividert på estimerte total kostnader for prosjektet. Estimerte total kostnade er basert på siste tilgjengelige prognose.



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 13 - Opplysning om fisjon

Kræmer Eiendom AS har gjennomført en omfattende reorganisering i 2020. Omorganiseringen har innebært flere fisjoner. Tabellen nedenfor skisserer opp parter samt delingstidspunkter. Samtlige fisjoner er gjennomført som jevn fordelingsfisjon, og regnskapsføres følgelig til kontinuitet. Overdragende selskap, Kræmer Eiendom AS, videreføres ved fisjonen. Egenkapitalen er satt ned i henhold til bytteforhold basert på virkelige verdier.

Fisjonsplan	Ikrafttredelse	Overdragende selskap	Overtakende selskap
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 35/37 AS
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 39 AS
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 41
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Kræmer Parkering Hjelpeselskap AS
2020	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 33 AS

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

“Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.”

 bankID

Serienummer: 9578-5994-4-725807

Daae, Petter
Administrerende direktør

29-04-2021 11:23

 bankID

Serienummer: 9578-5997-4-411444

Hanssen, Kay-Hugo
Styreleder

29-04-2021 11:24

 bankID

Serienummer: 9578-5994-4-976833

Martinussen, Heidi Irene Øines
Styremedlem

29-04-2021 11:27

 bankID

Serienummer: 9578-5997-4-438824

Theodorsen, Jim Tomas
Styremedlem

29-04-2021 12:20

 bankID

Serienummer: 9578-5997-4-298066

Kræmer, Helge
Styremedlem

29-04-2021 12:35

 bankID

Serienummer: 9578-5997-4-821172

Kræmer, Thomas
Styremedlem

29-04-2021 13:18

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt

Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Hendelsesloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

Dokumenter i transaksjonen

Dette dokumentet

KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf

Andre dokumenter i transaksjonen

PROT KE 02-2021.pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

Last ned dokumenter

Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84



Hendelseslogg for dokument

Hendelseslogg for dokumentet

2021-04-29 11:22 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-04-29 11:22 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-04-29 11:22 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-04-29 11:22 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-04-29 11:22 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-04-29 11:22 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-04-29 11:22 Det har blitt sendt et varsel til Petter Daae
2021-04-29 11:22 Det har blitt sendt et varsel til Helge Alfon Kræmer
2021-04-29 11:22 Det har blitt sendt et varsel til Kay Hugo Hanssen
2021-04-29 11:22 Det har blitt sendt et varsel til Heidi Øines Martinussen
2021-04-29 11:22 Det har blitt sendt et varsel til Thomas Kræmer
2021-04-29 11:22 Det har blitt sendt et varsel til Jim Theodorsen
2021-04-29 11:22 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Petter Daae
2021-04-29 11:23 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Kay Hugo Hanssen
2021-04-29 11:23 Daae, Petter har signert dokumentet KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5994-4-725807)
2021-04-29 11:24 Hanssen, Kay-Hugo har signert dokumentet KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5997-4-411444)
2021-04-29 11:24 Alle dokumenter er signert av Petter Daae
2021-04-29 11:25 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Heidi Øines Martinussen
2021-04-29 11:25 Alle dokumenter er signert av Kay Hugo Hanssen
2021-04-29 11:27 Martinussen, Heidi Irene Øines har signert dokumentet KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5994-4-976833)
2021-04-29 11:27 Alle dokumenter er signert av Heidi Øines Martinussen
2021-04-29 12:18 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Jim Theodorsen
2021-04-29 12:20 Theodorsen, Jim Tomas har signert dokumentet KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5997-4-438824)
2021-04-29 12:21 Alle dokumenter er signert av Jim Theodorsen
2021-04-29 12:32 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Helge Alfon Kræmer
2021-04-29 12:35 Kræmer, Helge har signert dokumentet KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5997-4-298066)
2021-04-29 12:35 Alle dokumenter er signert av Helge Alfon Kræmer
2021-04-29 13:17 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Thomas Kræmer
2021-04-29 13:18 Kræmer, Thomas har signert dokumentet KRÆMER EIENDOM AS ÅRSRAPPORT 2020.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5997-4-821172)
2021-04-29 13:19 Alle dokumenter er signert av Thomas Kræmer

Visma Addo identifikasjonsnummer: aab7f3d9-0991-459e-9cdd-777060dabe84

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Det er tatt hensyn til sikring og porteføljestyring. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Inndelingen i segmenter er basert på selskapets interne styrings- og rapporterings formål, samt på risiko og inntjening.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Finansielle anleggsmidler

Behandling av datterselskap og tilknyttede selskap:

Selskapets investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og markedsverdi. Investeringer som har fått et varig verdifall, blir nedskrevet til markedsverdi.

Sikringsbokføring

Lån med flytende rente er eksponert for variabilitet i kontantstrømmene. For å redusere denne eksponeringen er det for deler av gjelden inngått rentebytteavtaler hvor flytende rente mottas og fast rente betales. Dersom kriteriene for sikringsbokføring er oppfylt inngår disse rentebytteavtalene og lånene i en kontantstrømsikring for regnskapsformål. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet har inngått pensjonsavtale med sine ansatte i henhold til Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Ordningen er en innskuddsbasert ordning. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Særskilt vederlag til daglig leder og styrets leder

Det foreligger ingen forpliktelser til å gi daglig leder eller styrets leder særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet eller vervet. Det er heller ikke inngått avtaler om bonuser, overskuddsdelinger eller lignende til fordel for daglig leder eller styrets leder

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har gjennomsnittlig hatt 4 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	3 535 934	3 163 415
Arbeidsgiveravgift	327 400	377 715
Pensjonskostnader	489 824	517 246
Andre lønnsrelaterte ytelser	576 790	150 976
Totalt	4 929 948	4 209 352

Ytelser til ledende personer og revisor

#Daglig leder - lønn og bilgodtgjørelse	1 492 405
#Styremedlemmer - lønn	55 000

Revisjonshonorar, inkl forholdsmessig andel mva:

#Revisjon	105 925
#Attestasjonsoppgaver	63 340
#Skatterådgivning	0
#Andre tjenester	
#Samlet kostnadsført honorar til revisor	169 265

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Maskiner, inventar mm	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	605 415 804	12 076 259	45 928 849	663 420 912
Tilgang	0	0	1 937 052	3 503 534
Avgang ved fisjon	567 737 776	11 769 745	6 048 219	585 682 014
Anskaffelseskost 31.12	37 678 028	306 515	41 817 684	79 675 950
Akk. avskrivninger 01.01	23 558 630	122 197	0	23 657 676
Akk. avskrivninger 31.12	24 174 763	169 087	0	24 308 072
Balanseført verdi 31.12	13 503 265	137 428	41 817 684	55 458 374
Balanseførte byggelånsrenter			8 533 755	8 533 755
Årets avskrivninger	616 132	46 890	0	663 021
Økonomisk levetid	innil 50 år	5-10 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær		

Kræmer Eiendom AS har gjennomført flere omfattende fisjoner i 2020. I all hovedsak er det eiendomsmasse som er utfisjonert. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	28 458 118
+ Permanente og andre forskjeller	-40 401 410
+ Endring i midlertidige forskjeller	-322 617
+ Mottatt konsernbidrag	17 595 854
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	5 329 945
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-5 329 945
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	1 243 563
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	1 243 563
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen

	I år	I fjor
Lån til Kræmer Brygge Bolig AS	0	1 600 000
Lån til Kræmer Brygge AS	2 000 000	2 000 000
Lån til Hagb. Kræmer AS	20 000	0
Sum Lån til foretak i samme konsern	2 020 000	3 600 000

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 5 - Langsiktig gjeld, garantiansvar og pantstillelser

Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets utgang:

	I år	I fjor
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	225 592 701

Balansført gjeld som er sikret ved pant

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	487 466 259
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum gjeld sikret ved pant	0	487 466 259

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld og garantiansvar:

Fast eiendom	55 320 947	568 950 678
Fordringer på utført ikke fakturert produksjon	0	0
Egenregiprojekt under tilvirkning	14 293 128	8 825 417
Sum balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	69 614 075	577 776 095

Det er inngått rentebytteavtaler for deler av langsiktig gjeld, for å begrense eksponering for renterisiko.

Rentebytteavtale	Sikret saldo	Fastrente	Sluttdato
Avtale 1	MNOK 61,1	4,35 %	28.05.2021
Akkumulert tap rentebytteavtale pr 31.12.		1 113 485	
Akkumulert tap rentebytteavtale pr 01.01.		2 123 620	
Ikke resultatført effekt av verdiendring rentebytteavtale		- 1 010 135	

Garantier

Selskapet har et sikkerhetsansvar for gjeld til kredittinstitusjon hos Kræmer Brygge AS. Ansvaret beløper seg til MNOK 28.

Note 6 - Aksjonærinformasjon

Selskapet har 5 000 aksjer pålydende kr 1 201,0564 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 6 005 282.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Kræmer AS	921 088 078	5 000	100,00 %

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Kræmer AS 921 088 078, org.nr. Konsernregnskapene er tilgjengelig ved virksomhetens forretningskontor på Stakkevollvegen 33B i Tromsø.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	SUM
Pr.01.01.2020	6 000 000	53 848 335	9 035 464	31 876 481	100 760 280
Fisjon	-4 425 821	-39 185 540	-5 980 156	13 251 013	-36 340 504
Utsatt skatt ved fisjon				11 617 392	11 617 392
Tingsinnskudd	4 431 103	58 683 895		24 718	63 139 715
Årets resultat				27 214 554	27 214 554
Tilleggsutbytte				-23 576 896	-23 576 896
Pr. 31.12.2020	6 005 282	73 346 690	3 055 308	60 407 261	142 814 540

Note 8 - Likvide midler mm

	I år	I fjor
Ubenyttet del av kassakreditt	10 000 000	10 000 000
Bundet til dekning av skyldig skattetrekk	191 326	192 352

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern/tilknyttede selskaper

Fordringer	I år	I fjor
Lån til foretak i samme konsern	2 020 000	3 630 050
Fusjonsfordring Kræmer Brygge AS	101 865	0
Mottatt konsernbidrag	17 595 854	0
Kundefordringer	40 966	40 966
Sum fordringer	19 758 685	3 671 016
Gjeld:		
Leverandørgjeld	0	442 500
Netto konsernfordring - konsernkontoordning	17 229 017	
Mellomværende etablert ved fisjon	2 987 366	
Sum gjeld	20 216 383	442 500

Note 10 - Aksjer i døtre og andeler i tilknyttede selskap

	Forretningskontor	Balanseført verdi	Eierandel	Egenkapital iflg siste årsregnskap	Resultat iflg. siste årsregnskap
Stakkevollvegen 33 AS	Tromsø	21 996 594	100%	2 650 697	2 950 318
Stakkevollvegen 35/37 AS	Tromsø	28 567 430	100%	19 439 307	13 642 959
Stakkevollvegen 39 AS	Tromsø	1 638 041	100%	3 505 627	3 199
Stakkevollvegen 41 AS	Tromsø	10 811 069	100%	3 818 722	4 704 367
KE Bolig AS	Tromsø	30 300	100%	30 300	-2 374
Hgb.Kræmer AS	Tromsø	60 600	100%	60 601	-162 212
Kræmer Brygge AS	Tromsø	6 130 000	100%	8 303 088	367 397
Kræmer Brygge Bolig AS	Tromsø	565 000	100%	1 143 903	34 681
Fuglenes Invest AS	Hammerfest	405 000	60%	1 223 911	114 376

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 11 - Utsatt skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-243 693	-120 444
+ Langsiktige fordringer/gjeld i valuta	0	0
+ Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	0	0
+ Varebeholdning	346 127	0
+ Utestående fordringer	-10 000	-450 000
+ Leasingavtaler (ikke skattemessig aktivert)	0	0
+ Finansielle instrumenter	0	0
+ Gevinst- og tapskonto	1 826 470	2 283 088
+ Betinget skattefrie gevinster	0	0
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	0	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	0	0
- Avsetning tap på kontrakter	0	0
- Netto balanseførte pensjonsforpliktelser	0	0
+ Netto pensjonsmidler og innskuddsfond	0	0
+ Skattemessig avsetning til pensjonspremie	0	0
+ Overtatte forpliktelser v/kjøp av virksomhet	0	0
+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	360 933	244 577
+ Aksjer og andre verdipapirer	0	0
+ Inntektsført avsatt utbytte fra DS og TS	0	0
+ Andeler i deltakerlignede selskaper	0	0
+ Resultatforskjeller i deltakerlignede selskaper	0	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	30 740	5 360 685
- Fremført godtgjørelse og kredittradrags	0	0
- Fremført korreksjonsinntekt fra tidligere år	0	0
- Avskåret rentefradrag til fremføring	578 919	578 919
+ Andre forskj. som ikke påvirker betalbar skatt	0	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	2 533 530	2 527 665
Sum negative skatteøkende forskjeller	863 351	6 510 048
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	578 919	578 919
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 249 098	-3 403 464
Balanseført utsatt skatt	494 801	10 868 899
Utsatt skatt overført ved fisjon		- 11 617 662

Note 12 - Anleggskontrakter

Selskapets prosjekt er i regnskapsåret behandlet i samsvar med løpende avregnings metode, jfr NRS nr 2 om anleggskontrakter.

Fullføringsgraden beregnes som et forholdstall mellom påløpne kostnader dividert på estimerte totalkostnader for prosjektet. Estimerte totalkostnader er basert på siste tilgjengelige prognose.

Noter for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Noter 2020

Note 13 - Opplysning om fisjon

Kræmer Eiendom AS har gjennomført en omfattende reorganisering i 2020. Omorganiseringen har innebært flere fisjoner. Tabellen nedenfor skisserer opp parter samt delingstidspunkter. Samtlige fisjoner er gjennomført som jevndelingsfisjon, og regnkapsføres følgelig til kontinuitet. Overdragende selskap, Kræmer Eiendom AS, videreføres ved fisjonen. Egenkapitalen er satt ned i henhold til bytteforhold basert på virkelige verdier.

Fisjonsplan	Ikrafttredelse	Overdragende selskap	Overtakende selskap
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 35/37 AS
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 39 AS
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 41
2019	2020	Kræmer Eiendom AS	Kræmer Parkering Hjelpeselskap AS
2020	2020	Kræmer Eiendom AS	Stakkevollvegen 33 AS



Kræmer Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 802 743	55 251 915
Salg av tjenester og andre driftsinntekter		3 476 502	1 938 120
Opptjent kontraktinntekt	12	580 000	19 160 859
Sum driftsinntekter		5 859 244	76 350 895
Driftskostnader			
Kostnad opptjent kontraktinntekt	12	500 000	17 623 865
Innleide tjenester og felleskostnader bygg		2 640 466	4 514 322
Lønnskostnad	1	4 929 948	4 209 352
Avskrivning på varige driftsmidler	2	663 021	14 630 627
Annen driftskostnad	1	7 047 881	5 958 874
Sum driftskostnader		15 781 316	46 937 039
DRIFTSRESULTAT		(9 922 072)	29 413 855
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		17 595 854	0
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		1 000 000	1 000 000
Annen renteinntekt		100 050	260 332
Annen finansinntekt		21 897 883	53 414
Sum finansinntekter		40 593 787	1 313 746
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 191 968	15 124 770
Annen finanskostnad		21 630	1 557
Sum finanskostnader		2 213 597	15 126 327
NETTO FINANSPOSTER		38 380 190	(13 812 581)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD			
		28 458 118	15 601 274
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 243 564	3 220 325
ORDINÆRT RESULTAT		27 214 554	12 380 949
ÅRSRESULTAT			
		27 214 554	12 380 949
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte		23 576 896	0
Overføringer annen egenkapital	7	3 637 658	12 380 949
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		27 214 554	12 380 949

Årsregnskap for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	55 320 947	568 950 678
Maskiner og anlegg	2,5	0	7 197 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	137 428	184 317
Sum varige driftsmidler		55 458 374	576 332 248
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	69 799 033	6 705 600
Investeringer i foretak i samme konsern	10	405 000	405 000
Lån til foretak i samme konsern	4,9	2 020 000	3 620 050
Investeringer i tilknyttet selskap	10	0	2 060 955
Sum finansielle anleggsmidler		72 224 033	12 791 605
SUM ANLEGGSMIDLER		127 682 408	589 123 853
ØMLØPSMIDLER			
Egenregiprojekt under utvikling	12	14 293 128	8 825 417
Fordringer			
Kundefordringer		147 883	1 111 833
Fordringer på konsern- og tilknyttede selskap	9	17 719 094	10 000
Andre kortsiktige fordringer		249 180	612 253
Sum fordringer		18 116 157	1 734 086
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 073 711	2 436 273
SUM ØMLØPSMIDLER		37 482 996	12 995 776
SUM EIENDELER		165 165 403	602 119 629

Årsregnskap for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	6 005 282	6 000 000
Overkurs	7	73 346 690	53 848 335
Annen innskutt egenkapital	7	3 055 308	9 035 464
Sum innskutt egenkapital		82 407 280	68 883 798
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 407 261	31 876 481
Sum opptjent egenkapital		60 407 261	31 876 481
SUM EGENKAPITAL		142 814 540	100 760 279
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	494 801	10 868 899
Sum avsetning for forpliktelser		494 801	10 868 899
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	487 466 259
Sum annen langsiktig gjeld		0	487 466 259
SUM LANGSIKTIG GJELD		494 801	498 335 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		347 829	1 147 150
Skyldig offentlige avgifter		250 773	274 452
Leverandørgjeld til konsern- og tilknyttede selskap	9	20 275 383	71 503
Annen kortsiktig gjeld		982 077	1 531 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 856 062	3 024 192
SUM GJELD		22 350 863	501 359 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 165 403	602 119 629

Tromsø, 28.april 2021

Kay-Hugo Hanssen
styreleder

Thomas Kræmer
styremedlem

Helge Kræmer
styremedlem

Jim Theodorsen
styremedlem

Heidi Ø. Martinussen
styremedlem

Petter Daae
daglig leder

Årsregnskap for Kræmer Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982743060



Kræmer Eiendom AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Kræmer Eiendom AS er et eiendomsselskap beliggende i Tromsø.

Virksomhetens forretningside og strategi er å utvikle og forvalte eiendom i Tromsø.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har i 2020 gjennomført flere fisjoner. Dette er gjort for å optimalisere eiendomsutvikling og -forvaltningen på Kræmer Brygge. Som følge av dette har selskapet fått redusert driftsinntektene. Årets driftsinntekter er på kr. 5 859 244. Driftskostnadene er på kr. 15 781 316. Dette gir et driftsunderskudd på kr. 9 922 072.

Selskapet har solgt aksjeposter i 2020, samt mottatt konsernbidrag. Netto finansposter er derfor kr. 38 380 190.

Selskapet har ikke benyttet noe kassekreditt pr. 31.12.2020, og har tilfredsstillende likviditet. Netto endring i kontantstrømmer har endret seg fra kr. 2 436 273 til kr. 5 073 711. Dette er en nettoendring på kr. 2 436 273. kr. 10 610 001 kommer fra drift, mens kr. 17 104 454 kommer fra investeringsaktiviteter. Av disse er kr. 25 007 017 gått med til å betjene finansieringsaktiviteter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Kræmer Eiendom AS er eksponert mot markedsrisiko, finansiell risiko og operasjonell risiko.

Markedsrisiko

Kræmer Eiendom AS tilstreber å ha en høy utleiegrad, samt en diversifisert portefølje av leietakere. Dette for å sikre seg mot konjunktursvingninger. Det er også risiko knyttet til lavere leiepriser i markedet. Ved utgangen av 2020 vurderes risikoen for økt ledighet og betydelig fall i leieprisene som moderat. Økonomien står ved utgangen av 2020 fortsatt midt i en global pandemi, og det er fortsatt uklart hvilke konsekvenser dette vil medføre.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan defineres som Kræmer Eiendom AS sin tilgang på finansiering og til hvilken rente. Både tilgangen på finansiering og renten avhenger av utviklingen i finansmarkedet og Kræmer-konsernets sin samlede kredittvurdering. Videre vil Kræmer Eiendom AS være eksponert mot likviditetsrisiko, renterisiko og kredittrisiko.

Kræmer Eiendom AS har en finansiell målsetning om å ha god soliditet og en tilstrekkelig likviditetsreserve, samt lange låneavtaler.

Ved årsskifte hadde Kræmer eiendom AS en ubenyttet kassekreditt på kr 10 000 000. Låneporteføljen er utfisjonert til selvstendige aksjeselskaper. Indikasjoner fra finansmarkedene i begynnelsen av 2021 er en økt sannsynlighet for renteøkning. Vaksineutrollingen i forbindelse med Covid-19 vil være avgjørende for dette. Kræmer Eiendom en diversifisert portefølje av leietakere. Ved utgangen av 2020 vurderes den finansielle risikoen for moderat.

Operasjonell risiko

Kræmer Eiendom AS opplever tilgangen kvalifisert arbeidskraft som god. I tillegg vurderes forvaltningen av Kræmer Eiendom sine systemer som solide.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.



Kræmer Eiendom AS

Årsberetning 2020

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 6 dager i 2020, noe som utgjorde 1.18% av total arbeidstid. Styret anser dette som tilfredsstillende, men vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Formålet med likestillings- og diskrimineringsloven er å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon, etnisitet, kjønn, alder, seksuell orientering etc. Med likestilling menes likeverd, like muligheter og like rettigheter. Likestilling forutsetter tilgjengelighet og tilrettelegging.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn.

Selskapet har pr utgangen av året 5 ansatte i administrasjonen. Samtlige av disse er menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø.

Selskapet opplever at flere kunder stiller krav til miljø og bærekraft. Selskapet jobber målrettet mot å hindre forurensning av miljø, og tar dette i dialog med leverandører. Ved byggeprosjekter tilstrebes det i økende grad en så miljøvennlig byggeplass som mulig. Dette følges opp i byggherremøter.

Nybygg prosjekteres til energiklasse A. Dette oppnås blant annet ved at oppvarming foregår ved bruk av kollektorer som er plassert i havet.

Fremtidsutsikter

Ved utgangen av 2020 er økonomien fortsatt preget av utbruddet av Covid-19. Den økonomiske aktiviteten i 2021 er avhengig av hvor mobil man kan være, samt vaksineutrollingen. Kræmer Eiendom AS vurderer likevel selskapets fremtidsutsikter som gode. Selskapet har en diversifisert leietakerportefølje, og tilstreber en tett og god relasjon med sine leietakere. Det er videre vedtatt og igangsatt flere strategiske tiltak for å sikre effektiv og rasjonell drift og utvikling.

Konsernet vil gå i gang med salg av boligprosjektet Alfon B/C i første kvartal 2021. Samt fortsette prosjekteringen av nytt næringsbygg.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2020 hatt et overskudd på kr 27 214 554, som foreslås anvendt ved:

Tilleggsutbytte	kr 23 576 896
Overført annen egenkapital	kr 3 637 658
Sum disponert	kr 27 214 554

Tromsø, 28.04.2021



Kræmer Eiendom AS

Årsberetning 2020

Kay- Hugo Hanssen
styrets leder

Petter Daae
daglig leder

Thomas Kræmer
styremedlem

Helge Kræmer
styremedlem

Jim Theodorsen
styremedlem

Heidi Ø. Martinussen
styremedlem



**Årsregnskap 2020
for**

Kræmer Eiendom AS

Foretaksnr. 982743060