



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 592 014  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KM EIENDOM BERGEN AS  
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 33B  
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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 370 300	5 100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 370 300</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	2 063 260	2 063 262
Annen driftskostnad	3	767 181	808 566
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 830 441</b>	<b>2 871 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 539 859</b>	<b>2 228 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 715	29 447
Annen finansinntekt		3 877	4 065
Annen finansinntekt		3 877	4 065
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159 469</b>	<b>37 577</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		423 055	285 050
Annen finanskostnad		453	418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>423 508</b>	<b>285 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 916</b>	<b>-251 956</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 271 943</b>	<b>1 976 216</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	499 927	434 768
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 772 016</b>	<b>1 541 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 772 016</b>	<b>1 541 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 772 016	1 541 448
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 772 016</b>	<b>1 541 448</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	51 711 083	53 774 343
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 711 083</b>	<b>53 774 343</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 711 083</b>	<b>53 774 343</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	8 848 869	7 715 904
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 848 869</b>	<b>7 715 904</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 848 869</b>	<b>7 715 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 559 952</b>	<b>61 490 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	35 500 000	35 500 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 184 062	1 184 062
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 684 062</b>	<b>36 684 062</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	9 789 567	8 017 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 789 567</b>	<b>8 017 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 473 629</b>	<b>44 701 613</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 385 523	5 604 347
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 385 523</b>	<b>5 604 347</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 780 539	10 357 484
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 780 539</b>	<b>10 357 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 166 062</b>	<b>15 961 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	718 751	639 032
Skyldige offentlige avgifter		201 510	187 771
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>920 261</b>	<b>826 803</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 086 323</b>	<b>16 788 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 559 952</b>	<b>61 490 247</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 395150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 592 014  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KM EIENDOM BERGEN AS  
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 33B  
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: 996 592 014  
KM EIENDOM BERGEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 370 300	5 100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 370 300</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	2 063 260	2 063 262
Annen driftskostnad	3	767 181	808 566
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 830 441</b>	<b>2 871 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 539 859</b>	<b>2 228 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 715	29 447
Annen finansinntekt		3 877	4 065
Annen finansinntekt		3 877	4 065
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159 469</b>	<b>37 577</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		423 055	285 050
Annen finanskostnad		453	418
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>423 508</b>	<b>285 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 916</b>	<b>-251 956</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 271 943</b>	<b>1 976 216</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	499 927	434 768
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 772 016</b>	<b>1 541 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 772 016</b>	<b>1 541 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 772 016	1 541 448
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 772 016</b>	<b>1 541 448</b>



Organisasjonsnr: 996 592 014  
KM EIENDOM BERGEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	51 711 083	53 774 343
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 711 083</b>	<b>53 774 343</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 711 083</b>	<b>53 774 343</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	8 848 869	7 715 904
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 848 869</b>	<b>7 715 904</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 848 869</b>	<b>7 715 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 559 952</b>	<b>61 490 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	35 500 000	35 500 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 184 062	1 184 062
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 684 062</b>	<b>36 684 062</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	9 789 567	8 017 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 789 567</b>	<b>8 017 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 473 629</b>	<b>44 701 613</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 385 523	5 604 347
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 385 523</b>	<b>5 604 347</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 780 539	10 357 484
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 780 539</b>	<b>10 357 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 166 062</b>	<b>15 961 831</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	718 751	639 032
Skyldige offentlige avgifter		201 510	187 771
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>920 261</b>	<b>826 803</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 086 323</b>	<b>16 788 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 559 952</b>	<b>61 490 247</b>



Organisasjonsnr: 996 592 014  
KM EIENDOM BERGEN 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	100.00	355000.00	35500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KM Eiendom Holding AS	100.00	100.00%	Ordinære
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	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 Bergen AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

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

**Revisjonsberetning**



## Km Eiendom Bergen AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		<u>5 370 300</u>	<u>5 100 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	2 063 260	2 063 262
Annen driftskostnad	3	<u>767 181</u>	<u>808 566</u>
Sum driftskostnader		<u>2 830 441</u>	<u>2 871 828</u>
Driftsresultat		<u>2 539 859</u>	<u>2 228 172</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 715	29 447
Annen finansinntekt		3 877	4 065
Rentekostnad til foretak i samme konsern		423 055	285 050
Annen finanskostnad		<u>453</u>	<u>418</u>
Netto finansposter		<u>-267 916</u>	<u>-251 956</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 271 943</u>	<u>1 976 216</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>499 927</u>	<u>434 768</u>
Årsresultat		<u>1 772 016</u>	<u>1 541 448</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>1 772 016</u>	<u>1 541 448</u>



## Km Eiendom Bergen AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	<u>51 711 083</u>	<u>53 774 343</u>
Sum varige driftsmidler		<u>51 711 083</u>	<u>53 774 343</u>
Sum anleggsmidler		<u>51 711 083</u>	<u>53 774 343</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>8 848 869</u>	<u>7 715 904</u>
Sum fordringer		<u>8 848 869</u>	<u>7 715 904</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 848 869</u>	<u>7 715 904</u>
Sum eiendeler		<u>60 559 952</u>	<u>61 490 247</u>

---

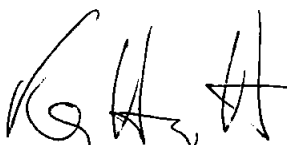


## Km Eiendom Bergen AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	35 500 000	35 500 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 184 062	1 184 062
Sum innskutt egenkapital		<u>36 684 062</u>	<u>36 684 062</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	9 789 567	8 017 551
Sum opptjent egenkapital		<u>9 789 567</u>	<u>8 017 551</u>
Sum egenkapital		<u>46 473 629</u>	<u>44 701 613</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	5 385 523	5 604 347
Sum avsetning for forpliktelser		<u>5 385 523</u>	<u>5 604 347</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 780 539	10 357 484
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 780 539</u>	<u>10 357 484</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	4	718 751	639 032
Skyldige offentlige avgifter		201 510	187 771
Sum kortsiktig gjeld		<u>920 261</u>	<u>826 803</u>
Sum gjeld		<u>14 086 323</u>	<u>16 788 634</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>60 559 952</u>	<u>61 490 247</u>

31. desember 2022  
Tromsø, 27. april 2023

  
Kay-Hugo Hanssen  
styremedlem, daglig leder

  
Helge Alfon Kræmer  
styreleder



## Km Eiendom Bergen 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.

#### *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.

#### *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.

#### *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 Bergen AS

#### Noter til regnskapet for 2022

##### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Tekniske installasjoner	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.22	6 262 392	44 534 987	11 576 011	62 373 390
Anskaffelseskost 31.12.22	6 262 392	44 534 987	11 576 011	62 373 390
Akk.avskrivning 31.12.22	0	-6 663 367	-3 998 940	-10 662 307
Bokført verdi per. 31.12.22	6 262 392	37 871 620	7 577 071	51 711 083
Årets avskrivninger	0	1 275 258	788 002	2 063 260
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	35 år	10-15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2022

Revisjon

28 205

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

##### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

2022

2021

Betalbar skatt

718 751

639 032

Endring utsatt skatt

-218 824

-204 264

Årets totale skattekostnad

499 927

434 768

Beregning av årets skattegrunnlag:

2022

2021

Ordinært resultat før skattekostnad

2 271 943

1 976 216

Permanente forskjeller

453

0

Endring i midlertidige forskjeller

994 653

928 473

Årets skattegrunnlag

3 267 049

2 904 689

Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag

718 751

639 032

Oversikt over midlertidige forskjeller

2022

2021

Driftsmidler inkl goodwill

24 479 649

25 474 302

Netto midlertidige forskjeller pr 31.12

24 479 649

25 474 302

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)

5 385 523

5 604 346



## KM Eiendom Bergen AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	35 500 000	1 184 062	8 017 551	44 701 613
Årsresultat	0	0	1 772 016	1 772 016
Pr. 31.12.2022	35 500 000	1 184 062	9 789 567	46 473 629

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

<i>Fordringer på selskap i samme konsern</i>	2022	2021
KM Eiendom Holding AS - konsernkontoordning	8 848 869	7 715 904

Selskapets fordring i konsernkontoordningen MNOK 8,8 er presentert som fordring 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.

<i>Gjeld til selskap i samme konsern</i>	2022	2021
KM Eiendom Holding AS - ansvarlig lån	7 780 539	10 357 484
Sum	7 780 539	10 357 484
Balanseført verdi av pansatte eiendeler	51 711 083	53 774 343

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

Ansvarlig lån til KM Eiendom Holding AS renteberegnes.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	355 000	35 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære	Eier- andel	Stemme- andel
KM Eiendom Holding AS	100	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 Bergen AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KM Eiendom Bergen 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

Penneo document key: MBGEP-E6NFX-5UCSL-7AVSI-PDFCF-K6F82



# 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 Dokumentnøkkel: MBGEP-E6NFX-5UC5L-7AVSI-PDFCF-K6f82

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 Bergen 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.

##### *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.

##### *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.

##### *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 Bergen AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Tekniske installasjoner	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.22	6 262 392	44 534 987	11 576 011	62 373 390
Anskaffelseskost 31.12.22	6 262 392	44 534 987	11 576 011	62 373 390
Akk.avskrivning 31.12.22	0	-6 663 367	-3 998 940	-10 662 307
Bokført verdi per. 31.12.22	6 262 392	37 871 620	7 577 071	51 711 083
Årets avskrivninger	0	1 275 258	788 002	2 063 260
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	35 år	10-15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

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

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

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

Revisjon 28 205

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2022** **2021**

Betalbar skatt	718 751	639 032
Endring utsatt skatt	-218 824	-204 264
Årets totale skattekostnad	<u>499 927</u>	<u>434 768</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2022** **2021**

Ordinært resultat før skattekostnad	2 271 943	1 976 216
Permanente forskjeller	453	0
Endring i midlertidige forskjeller	994 653	928 473
Årets skattegrunnlag	<u>3 267 049</u>	<u>2 904 689</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	718 751	639 032

Oversikt over midlertidige forskjeller **2022** **2021**

Driftsmidler inkl goodwill	<u>24 479 649</u>	<u>25 474 302</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>24 479 649</u>	<u>25 474 302</u>



## Km Eiendom Bergen AS

### Noter til regnskapet for 2022

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 5 385 523 5 604 346

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	35 500 000	1 184 062	8 017 551	44 701 613
Årsresultat	0	0	1 772 016	1 772 016
Pr. 31.12.2022	35 500 000	1 184 062	9 789 567	46 473 629

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

*Fordringer på selskap i samme konsern* 2022 2021

KM Eiendom Holding AS - konsernkontoordning 8 848 869 7 715 904

Selskapets fordring i konsernkontoordningen MNOK 8,8 er presentert som fordring 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.

*Gjeld til selskap i samme konsern* 2022 2021

KM Eiendom Holding AS - ansvarlig lån 7 780 539 10 357 484  
Sum 7 780 539 10 357 484

Balanseført verdi av pansatte eiendeler 51 711 083 53 774 343

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

Ansvarlig lån til KM Eiendom Holding AS renteberegnes.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	355 000	35 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Selskapet inngår i konsernregnskapene til KM Eiendom Holding AS og Kræmer AS.



**Km Eiendom Bergen AS**

---

**Noter til regnskapet for 2022**

Konsernregnskapene utleveres ved henvendelse til Kræmer AS.