



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 024 960
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KM EIENDOM STAVANGER 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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 180 052	3 019 992
Sum inntekter		3 180 052	3 019 992
Kostnader			
Avskrivning	2	729 504	729 504
Annen driftskostnad	3	908 781	394 905
Sum kostnader		1 638 285	1 124 409
Driftsresultat		1 541 767	1 895 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		43 727	9 492
Sum finansinntekter		43 727	9 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern		841 993	458 044
Sum finanskostnader		841 993	458 044
Netto finans		-798 266	-448 552
Ordinært resultat før skattekostnad		743 501	1 447 031
Skattekostnad på ordinært resultat	4	163 559	318 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		579 942	1 128 684
Årsresultat	5	579 942	1 128 684
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	579 942	1 128 684
Sum overføringer og disponeringer	5	579 942	1 128 684



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	20 617 650	21 347 154
Sum varige driftsmidler		20 617 650	21 347 154
Sum anleggsmidler		20 617 650	21 347 154
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	2 800 227	2 857 465
Sum fordringer		2 800 227	2 857 465
Sum omløpsmidler		2 800 227	2 857 465
SUM EIENDELER		23 417 877	24 204 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	217	217
Sum innskutt egenkapital		2 000 217	2 000 217
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 576 834	3 996 892
Sum opptjent egenkapital		4 576 834	3 996 892
Sum egenkapital		6 577 051	5 997 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 015 704	1 077 770
Sum avsetninger for forpliktelser		1 015 704	1 077 770
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	15 485 353	16 643 360
Sum annen langsiktig gjeld		15 485 353	16 643 360
Sum langsiktig gjeld		16 501 057	17 721 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 445	
Betalbar skatt	4	225 625	373 738
Skyldige offentlige avgifter		97 698	112 642
Sum kortsiktig gjeld		339 768	486 380
Sum gjeld		16 840 825	18 207 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 417 877	24 204 619



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 395147

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 024 960
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KM EIENDOM STAVANGER 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: 990 024 960
KM EIENDOM STAVANGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 180 052	3 019 992
Sum inntekter		3 180 052	3 019 992
Kostnader			
Avskrivning	2	729 504	729 504
Annen driftskostnad	3	908 781	394 905
Sum kostnader		1 638 285	1 124 409
Driftsresultat		1 541 767	1 895 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		43 727	9 492
Sum finansinntekter		43 727	9 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern		841 993	458 044
Sum finanskostnader		841 993	458 044
Netto finans		-798 266	-448 552
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	163 559	318 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		579 942	1 128 684
Årsresultat	5	579 942	1 128 684
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	579 942	1 128 684
Sum overføringer og disponeringer	5	579 942	1 128 684



Organisasjonsnr: 990 024 960
KM EIENDOM STAVANGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	20 617 650	21 347 154
Sum varige driftsmidler		20 617 650	21 347 154

Sum anleggsmidler		20 617 650	21 347 154
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	6	2 800 227	2 857 465
Sum fordringer		2 800 227	2 857 465

Sum omløpsmidler		2 800 227	2 857 465
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		23 417 877	24 204 619
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	217	217
Sum innskutt egenkapital		2 000 217	2 000 217

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	4 576 834	3 996 892
Sum opptjent egenkapital		4 576 834	3 996 892

Sum egenkapital		6 577 051	5 997 109
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	1 015 704	1 077 770
Sum avsetninger for forpliktelses		1 015 704	1 077 770

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	6	15 485 353	16 643 360
Sum annen langsiktig gjeld		15 485 353	16 643 360

Sum langsiktig gjeld		16 501 057	17 721 130
-----------------------------	--	-------------------	-------------------



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 445	
Betalbar skatt	4	225 625	373 738
Skyldige offentlige avgifter		97 698	112 642
Sum kortsiktig gjeld		339 768	486 380
Sum gjeld		16 840 825	18 207 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 417 877	24 204 619



Organisasjonsnr: 990 024 960
KM EIENDOM STAVANGER 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	2000.00	1000.00	2000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KM Eiendom Holding AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	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	26765.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28205.00	26765.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



KM Eiendom Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 790 597	19 200 093	26 990 690
Anskaffelseskost 31.12.2022	7 790 597	19 200 093	26 990 690
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	-6 373 040	-6 373 040
Balanseført pr. 31.12.2022	7 790 597	12 827 053	20 617 650
Årets avskrivninger	0	729 504	729 504
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	35 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og 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	225 625	373 738
Endring utsatt skatt	-62 066	-55 390
Årets totale skattekostnad	<u>163 559</u>	<u>318 348</u>

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

Ordinært resultat før skattekostnad	743 501	1 447 031
Permanente forskjeller	-49	0
Endring i midlertidige forskjeller	282 117	251 776
Årets skattegrunnlag	<u>1 025 569</u>	<u>1 698 807</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	225 625	373 738

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

Driftsmidler inkl goodwill	<u>4 616 840</u>	<u>4 898 957</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>4 616 840</u>	<u>4 898 957</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 015 705	1 077 771



KM Eiendom Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 000 000	217	3 996 892	5 997 109
Årsresultat	0	0	579 942	579 942
Egenkapital 31.12.2022	2 000 000	217	4 576 834	6 577 051

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

<i>Fordringer på foretak i samme konsern</i>	2022	2021
KM Eiendom Holding AS - konsernkontoordning	2 800 227	2 857 465

Selskapets fordring i konsernkontoordningen MNOK 2,8 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 foretak i samme konsern</i>	2022	2021
Ansvarlig lån til KM Eiendom Holding AS	-15 485 353	-16 643 360
Sum	-15 485 353	-16 643 360
Balanseført verdi av pansatte eiendeler	20 617 650	21 347 154

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	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
KM Eiendom Holding AS	2 000	100 %	100 %

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



KM Eiendom Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020



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 Stavanger AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KM Eiendom Stavanger 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 avvikle 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: MNJZY-EXIIO-W6PEE-AOPON-XWVFX-5K6B0



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: MVJZV-EXIIQ-W6PFE-AOPON-XNYFX-5K6B0

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 Stavanger AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



KM Eiendom Stavanger AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>3 180 052</u>	<u>3 019 992</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	729 504	729 504
Annen driftskostnad	3	<u>908 781</u>	<u>394 905</u>
Sum driftskostnader		<u>1 638 285</u>	<u>1 124 409</u>
Driftsresultat		<u>1 541 767</u>	<u>1 895 583</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		43 727	9 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>841 993</u>	<u>458 044</u>
Netto finansposter		<u>-798 266</u>	<u>-448 552</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>743 501</u>	<u>1 447 031</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>163 559</u>	<u>318 347</u>
Årsresultat	5	<u>579 942</u>	<u>1 128 684</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>579 942</u>	<u>1 128 684</u>



KM Eiendom Stavanger AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	<u>20 617 650</u>	<u>21 347 154</u>
Sum varige driftsmidler		<u>20 617 650</u>	<u>21 347 154</u>
Sum anleggsmidler		<u>20 617 650</u>	<u>21 347 154</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>2 800 227</u>	<u>2 857 465</u>
Sum fordringer		<u>2 800 227</u>	<u>2 857 465</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 800 227</u>	<u>2 857 465</u>
Sum eiendeler		<u>23 417 877</u>	<u>24 204 619</u>

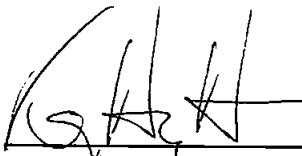


KM Eiendom Stavanger AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	217	217
Sum innskutt egenkapital		<u>2 000 217</u>	<u>2 000 217</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	4 576 834	3 996 892
Sum opptjent egenkapital		<u>4 576 834</u>	<u>3 996 892</u>
Sum egenkapital		<u>6 577 051</u>	<u>5 997 109</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 015 704	1 077 770
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 015 704</u>	<u>1 077 770</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	15 485 353	16 643 360
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 485 353</u>	<u>16 643 360</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		16 445	0
Betalbar skatt	4	225 625	373 738
Skyldige offentlige avgifter		97 698	112 642
Sum kortsiktig gjeld		<u>339 768</u>	<u>486 380</u>
Sum gjeld		<u>16 840 825</u>	<u>18 207 510</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 417 877</u>	<u>24 204 619</u>

31. desember 2022
Tromsø, 27. april 2023


Kay Hugo Hanssen
Daglig leder / Styremedlem


Helge-Alfon Kræmer
Styreleder



KM Eiendom Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 790 597	19 200 093	26 990 690
Anskaffelseskost 31.12.2022	7 790 597	19 200 093	26 990 690
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	-6 373 040	-6 373 040
Balanseført pr. 31.12.2022	7 790 597	12 827 053	20 617 650

Årets avskrivninger	0	729 504	729 504
---------------------	---	---------	---------

Økonomisk levetid	Avskrives ikke	35 år
Avskrivningsplan		Lineær

Note 3 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og 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	225 625	373 738
Endring utsatt skatt	-62 066	-55 390
Årets totale skattekostnad	<u>163 559</u>	<u>318 348</u>

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

Ordinært resultat før skattekostnad	743 501	1 447 031
Permanente forskjeller	-49	0
Endring i midlertidige forskjeller	282 117	251 776
Årets skattegrunnlag	<u>1 025 569</u>	<u>1 698 807</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	225 625	373 738

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

Driftsmidler inkl goodwill	<u>4 616 840</u>	<u>4 898 957</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>4 616 840</u>	<u>4 898 957</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 015 705	1 077 771
--	-----------	-----------



KM Eiendom Stavanger AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 000 000	217	3 996 892	5 997 109
Årsresultat	0	0	579 942	579 942
Egenkapital 31.12.2022	2 000 000	217	4 576 834	6 577 051

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

<i>Fordringer på foretak i samme konsern</i>	2022	2021
KM Eiendom Holding AS - konsernkontoordning	2 800 227	2 857 465

Selskapets fordring i konsernkontoordningen MNOK 2,8 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 foretak i samme konsern</i>	2022	2021
Ansvarlig lån til KM Eiendom Holding AS	-15 485 353	-16 643 360
Sum	-15 485 353	-16 643 360
Balanseført verdi av pansatte eiendeler	20 617 650	21 347 154

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	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
KM Eiendom Holding AS	2 000	100 %	100 %

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

