



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	996 170 896
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KARU EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Skjærvaveien 22 1466 STRØMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Per-Henrik Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

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, 28.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 174 400	1 075 200
Annen driftsinntekt			6
Sum inntekter		1 174 400	1 075 206
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 640 355	1 789 992
Avskrivning på varige driftsmidler	2	264 638	274 022
Annen driftskostnad	3	-4 439 358	5 671 783
Sum kostnader		-2 534 365	7 735 798
Driftsresultat		3 708 765	-6 660 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			914 555
Annen renteinntekt			1 385
Annen finansinntekt		8	
Sum finansinntekter		8	915 940
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	4	20 251 771	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			279 441
Annen rentekostnad		50 339	446 318
Annen finanskostnad		28	
Sum finanskostnader		20 302 138	725 759
Netto finans		-20 302 130	190 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 593 365	-6 470 411
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6,7	1 374 601	-1 423 489
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 967 966	-5 046 922
Årsresultat		-17 967 966	-5 046 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 967 966	-5 046 922



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-1 413 617	
Overføringer annen egenkapital	8	-16 554 349	-5 046 922
Sum overføringer og disponeringer		-17 967 966	-5 046 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,6,7		1 374 601
Sum immaterielle eiendeler			1 374 601
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	727 755	992 394
Sum varige driftsmidler		727 755	992 394
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	87 030	13 688 801
Sum finansielle anleggsmidler		87 030	13 688 801
Sum anleggsmidler		814 785	16 055 796
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1 440	8 761
Konsernfordringer	9	14 705 645	19 288 555
Sum fordringer		14 707 085	19 297 316
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	132 134	2 862 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 134	2 862 988
Sum omløpsmidler		14 839 219	22 160 304
SUM EIENDELER		15 654 004	38 216 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8	3 810	3 810
Sum innskutt egenkapital		103 810	103 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			16 554 349
Udekket tap	8	1 413 617	
Sum opptjent egenkapital		-1 413 617	16 554 349
Sum egenkapital		-1 309 807	16 658 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11	794 441	1 057 332
Sum annen langsiktig gjeld		794 441	1 057 332
Sum langsiktig gjeld		794 441	1 057 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 946	39 999
Skyldig offentlige avgifter		179 802	133 986
Kortsiktig konserngjeld	12	4 975 479	5 649 441
Annen kortsiktig gjeld	13	10 908 143	14 677 183
Sum kortsiktig gjeld		16 169 370	20 500 608
Sum gjeld		16 963 811	21 557 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 654 004	38 216 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589539

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 170 896
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Trondheimsveien 48F
2007 KJELLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Per-Henrik Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 18.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 996 170 896
KARU EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 174 400	1 075 200
Annen driftsinntekt			6
Sum inntekter		1 174 400	1 075 206
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 640 355	1 789 992
Avskrivning på varige driftsmidler	2	264 638	274 022
Annen driftskostnad	3	-4 439 358	5 671 783
Sum kostnader		-2 534 365	7 735 798
Driftsresultat		3 708 765	-6 660 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			914 555
Annen renteinntekt			1 385
Annen finansinntekt		8	
Sum finansinntekter		8	915 940
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	4	20 251 771	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			279 441
Annen rentekostnad		50 339	446 318
Annen finanskostnad		28	
Sum finanskostnader		20 302 138	725 759
Netto finans		-20 302 130	190 181
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 6, 7	1 374 601	-1 423 489
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 967 966	-5 046 922
Årsresultat		-17 967 966	-5 046 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 967 966	-5 046 922
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-1 413 617	
Overføringer annen egenkapital	8	-16 554 349	-5 046 922



Sum overføringer og
disponeringer

-17 967 966

-5 046 922



Organisasjonsnr: 996 170 896
KARU EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5,6,7		1 374 601
Sum immaterielle eiendeler			1 374 601

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	727 755	992 394
Sum varige driftsmidler		727 755	992 394

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	87 030	13 688 801
Sum finansielle anleggsmidler		87 030	13 688 801

Sum anleggsmidler

		814 785	16 055 796
--	--	----------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		1 440	8 761
Konsernfordringer	9	14 705 645	19 288 555
Sum fordringer		14 707 085	19 297 316

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	132 134	2 862 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 134	2 862 988

Sum omløpsmidler

		14 839 219	22 160 304
--	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		15 654 004	38 216 099
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8	3 810	3 810
Sum innskutt egenkapital		103 810	103 810

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			16 554 349
-------------------	--	--	------------



Udekket tap	8	1 413 617	
Sum opptjent egenkapital		-1 413 617	16 554 349
Sum egenkapital		-1 309 807	16 658 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11	794 441	1 057 332
Sum annen langsiktig gjeld		794 441	1 057 332
Sum langsiktig gjeld		794 441	1 057 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 946	39 999
Skyldig offentlige avgifter		179 802	133 986
Kortsiktig konserngjeld	12	4 975 479	5 649 441
Annen kortsiktig gjeld	13	10 908 143	14 677 183
Sum kortsiktig gjeld		16 169 370	20 500 608
Sum gjeld		16 963 811	21 557 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 654 004	38 216 099



Organisasjonsnr: 996 170 896
KARU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2022 for



Organisasjonsnr. 996170896

Utarbeidet av:

finans as

Autorisert regnskapsførerselskap - etablert 1970

VVS FINANS AS

Godkjent regnskapsselskap

Skjærvaveien 22

1466 STRØMMEN

Regnskapsførernummer 30458



Karu Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 174 400	1 075 200
Annen driftsinntekt		0	6
Sum driftsinntekter		1 174 400	1 075 206
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	1 640 355	1 789 992
Avskrivning på varige driftsmidler	2	264 638	274 022
Annen driftskostnad	3	(4 439 358)	5 671 783
Sum driftskostnader		(2 534 365)	7 735 798
DRIFTSRESULTAT		3 708 765	(6 660 592)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	914 555
Annen renteinntekt		0	1 385
Annen finansinntekt		8	0
Sum finansinntekter		8	915 940
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	4	20 251 771	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	279 441
Annen rentekostnad		50 339	446 318
Annen finanskostnad		28	0
Sum finanskostnader		20 302 138	725 759
NETTO FINANSPOSTER		(20 302 130)	190 181
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(16 593 365)	(6 470 411)
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6,7	1 374 601	(1 423 489)
ORDINÆRT RESULTAT		(17 967 966)	(5 046 922)
ARSRESULTAT		(17 967 966)	(5 046 922)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	8	(16 554 349)	(5 046 922)
Fremføring av udekket tap	8	(1 413 617)	0
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(17 967 966)	(5 046 922)



Karu Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5,6,7	0	1 374 601
Sum immaterielle eiendeler		0	1 374 601
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	727 755	992 394
Sum varige driftsmidler		727 755	992 394
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	87 030	13 688 801
Sum finansielle anleggsmidler		87 030	13 688 801
SUM ANLEGGSMIDLER		814 785	16 055 796
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	9	14 705 645	19 288 555
Andre fordringer		1 440	8 761
Sum fordringer		14 707 085	19 297 316
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	132 134	2 862 988
SUM OMLØPSMIDLER		14 839 219	22 160 304
SUM EIENDELER		15 654 004	38 216 099



Karu Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8	3 810	3 810
Sum innskutt egenkapital		103 810	103 810
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	16 554 349
Udekket tap	8	(1 413 617)	0
Sum opptjent egenkapital		(1 413 617)	16 554 349
SUM EGENKAPITAL		(1 309 807)	16 658 159
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	11	794 441	1 057 332
Sum annen langsiktig gjeld		794 441	1 057 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		794 441	1 057 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105 946	39 999
Skyldig offentlige avgifter		179 802	133 986
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	12	4 975 479	5 649 441
Annen kortsiktig gjeld	13	10 908 143	14 677 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 169 370	20 500 608
SUM GJELD		16 963 811	21 557 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 654 004	38 216 099

KJELLER, den 30.06.2023

Lars Ruud
styrets lederJon Atle Kalleberg
daglig leder/styremedlem



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Karu Eiendom AS er et lite selskap som ble stiftet 01.11.2010. Selskapet driver med kjøp og salg av eiendommer, utleievirksomhet, samt andre beslektede virksomheter og er lokalisert i LILLESTRØM kommune.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen et rettviseende bilde av den regnskapspliktiges resultat og stilling.

Det har i regnskapsåret vært tre større prosjekter under utførelse, alle organisert i egne datterselskaper. Selskapene har blitt hardt rammet av utfordringer med både leveranse og økte priser, noe som igjen har medført store ekstrakostnader. Tidligere kalkyler har vist seg å være for optimistiske og selskapet har derfor måtte forta store nedskrivninger på de underliggende verdier. Dette har påvirket resultatet for 2022 i vesentlig grad.

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	1 174 400	1 075 206	928 800
Driftsresultat	3 708 765	-6 660 592	-2 003 508
Årsresultat	-17 967 966	-5 046 922	-262 835
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	15 654 004	38 216 099	50 189 122
Egenkapital	-1 309 807	16 658 159	21 705 082
Egenkapitalprosent	-8,4%	43,6%	43,2%

Selskapets likviditetssituasjon er anstrengt, men styret arbeider aktivt med selskapets bankforbindelser for å sikre gjennomføring. Eierne har direkte og indirekte lånt inn vesentlige beløp for å sikre gjennomføring av prosjektene da dette er ansett å bedre selskapets stilling.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er utarbeidet under denne forutsetning. Det er likevel knyttet stor usikkerhet i særlig et prosjekt og dette er gjort nærmere rede for i egenkapitalnote, i note vedrørende investeringer i datterselskap, samt i de enkelte datterselskapers årsregnskaper.



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttegjort.



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet:

	I år	I fjor
Lønn	1 293 904	1 424 282
Arbeidsgiveravgift	247 375	265 228
Pensjonskostnader	77 337	68 229
Andre lønnsrelaterte ytelser	21 739	32 254
Totalt	1 640 355	1 789 992
Antall årsverk sysselsatte:	1,5	1,5

Note 2 - Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

Avskrivningstablå

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.
Anskaffelseskost pr. 1/1	2 168 435
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 168 435
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 176 041
+ Ordinære avskrivninger	264 638
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 440 679
Balanseført verdi pr 31/12	727 755
Prosentstans for ord. avskr.	12-33

Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

Det er i 2022 tilbakeført garantiforpliktelser med kr 5 000 000 som ble avsatt i 2021. Dette var garantiforpliktelser gjeldende følgende datterselskap:

Algarheimveien 19 AS	kr 1 000 000
Nordmarksporten AS	kr 3 000 000
Krutt Utvikling AS	kr 1 000 000

Det er per 31.12.2022 avsatt garantiforpliktelser direkte i de selskapene som skal stille garanti.



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Investeringer i aksjer og andeler

Aksjer er oppført med **kr 87 030** og gjelder følgende aksjer:

Datterselskap	Kommune	Eier- andel	Stemme- rett	Årsresultat	Balanseført egenkapital	Bokført verdi
Algarheimveien 19 AS	Lillestrøm	100%	100%	- 164 286	- 9 182	0
Aamodthellinga 2 AS	Lillestrøm	90,1%	90,1%	- 344 113	1 796 046	27 030
Nordmarksporten AS	Lillestrøm	100%	100%	- 2 675 870	- 10 126	0
Krutt Utvikling AS	Lillestrøm	100%	100%	- 1 471 780	827 412	30 000
Hektneråsen Panorama AS	Lillestrøm	100%	100%	- 5 907 739	- 4 235 813	0
Kniplia Utvikling AS	Lillestrøm	100%	100%	1 309 902	463 860	30 000
Bjertnes AS	Lillestrøm	100%	100%	- 9 370 328	- 7 969 520	0
Tomterstien 1 AS	Lillestrøm	100%	100%	- 3 588	4 430	0

Selskapet har nedskrevet verdien på datterselskapene Algarheimveien 19 AS, Nordmarksporten AS, Hektneråsen Panorama AS, Bjertnes AS og Tomterstien 1 AS til kr 0 da selskapene har tapt egenkapital og ikke vil være i stand til å tilbakebetale sine forpliktelser til morselskapet.

Totalt nedskrevet finansielle anleggsmidler i 2022 er **kr 20 251 771**.

Ved balansedato har selskapet tre igangværende prosjekter som alle forventes fullført i 2023. Det er knyttet størst usikkerhet til prosjektet som ligger under datterselskapet Bjertnes AS. Prosjektet er nær ferdigstilt ved avleggelse av årsregnskap for 2022, og alle solgte leiligheter overlevert kjøpere. I forbindelse med overlevering er det holdt tilbake større beløp på grunn av forsinkelse og påståtte mangler. Styret mener selskapet ikke kan holdes ansvarlig for de oppståtte forsinkelsene og arbeider for øvrig med å verifisere, og korrigere, eventuelle mangler. Avgjørelse er ventet i løpet av 2023 eller senest 2024. Utfallet vil være av avgjørende betydning for selskapets evne til å møte sine forpliktelser.

Selskapets to øvrige pågående prosjekter, Hektneråsen Panorama AS og Kniplia Utvikling AS, er i sum forventet å gi et positivt bidrag når ferdigstilt.



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-16 593 365
+ Permanente og andre forskjeller	20 251 771
+ Endring i midlertidige forskjeller	-4 863 740
= Inntekt	-1 205 334

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 374 601
= Ordinær skattekostnad	1 374 601
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 6 - Midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	214 240	350 500	136 260
- Andre avsetn. for forpliktelser	0	5 000 000	-5 000 000
Sum	214 240	-4 649 500	-4 863 740
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			-4 863 740



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	214 240	350 500
- Andre avsetninger for forpliktelser	0	5 000 000
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	2 804 023	1 598 689
= Grunnlag utsatt skatt	-2 589 783	-6 248 189
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	2 589 783	6 248 189
= Grunnlag utsatt skattefordel	2 589 783	6 248 189
Utsatt skattefordel	569 752	1 374 602
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	2 589 783	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	569 752	1
Bokført utsatt skattefordel	0	1 374 601



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Note 8 - Selskapskapital

Selskapets aksjekapital er kr 100 000 fordelt på 100 aksjer a kr 1 000. Selskapets aksjer gir lik rett.

Selskapets aksjonærer er:

Navn:	Eierandel:	Verv i selskapet:
Jon Atle Kalleberg	50 aksjer	daglig leder og styremedlem
Lars Ruud	50 aksjer	styrets leder

Endring i egenkapitalen:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
01.01.2022	100 000	3 810	16 554 349	16 658 159
Årsresultat 2022			-17 967 966	-17 967 966
31.12.2022	100 000	3 810	-1 413 617	-1 309 807

Selskapet har nedskrevet verdien på datterselskapene Algarheimveien 19 AS, Nordmarksporten AS, Hektneråsen Panorama AS, Bjertnes AS og Tomterstien 1 AS til kr 0 da selskapene har tapt egenkapital og ikke vil være i stand til å tilbakebetale sine forpliktelser til morselskapet. Nedskrivninger på verdier i datterselskaper utgjør kr 20 251 771 i 2022, og er hovedårsaken til at morselskapet har negativ egenkapital. Se for øvrig note 4.

Styret arbeider aktivt med å sikre øvrige kreditorer og man er i god dialog med konsernets bankforbindelser for å sikre at alle pågående prosjekter ferdigstilles.

Eierne har direkte, og via andre selskaper de kontrollerer, lånt inn totalt kr 10 750 000 til Karu Eiendom AS for å sikre at prosjektene kan ferdigstilles.

Datterselskapet Bjertnes AS har fremsatt krav mot kjøpere og underentreprenører som de forventer å vinne frem med. Utfallet av disse sakene vil være av stor betydning for selskapets evne til å gjøre opp alle sine forpliktelser.



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Fordringer på konsernselskap

<u>Fordringer på datterselskap</u>	
Hektneråsen Panorama AS	9 500 000
Kniplia Utvikling AS	3 390 000
Bjertnes AS	1 482 645
Konsernkundefordringer	333 000
Sum konsernfordringer pr 31.12.2022	14 705 645

Det er i 2022 ettergitt gjeld til følgende datterselskap

Nordmarksporten AS	6 500 000
Algarheimveien 19 AS	150 000

Det er ikke beregnet renter på konsernfordringer i 2022.

Ettergivelsen av konserngjeld er gjort da selskapene anses å være varig ute av stand til å gjøre opp sine forpliktelser ovenfor mor. Ettergivelsen er gjort mot økning i aksjer i datterselskap med etterfølgende nedskrivning av investeringen til kroner null.

Note 10 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Av bankinnskudd er **kr 92 360** bundet innskudd for skattetrekk. Skyldig skatt pr 31.12.2022 var kr 92 360.

Note 11 - Øvrig langsiktig gjeld

Selskapet har en gjeld til DnB Bank ASA pr 31.12.2022 på **kr 397 774**. Som sikkerhet for gjelden er BT 68372, med bokført verdi kr 363 351.

Selskapet har en gjeld til DnB Bank ASA pr 31.12.2022 på **kr 396 667**. Som sikkerhet for gjelden er BT 68371, med bokført verdi kr 364 404.

Note 12 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

<u>Gjeld til datterselskap</u>	
Aamodthellinga 2 AS	3 125 479
Krutt Utvikling AS	1 850 000
Sum konserngjeld pr 31.12.2022	4 975 479

Det er ikke beregnet renter på konserngjeld i 2022.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Noter for Karu Eiendom AS

Organisasjonsnr. 996170896



Karu Eiendom AS

Noter 2022

Av annen kortsiktig gjeld, er kortsiktig gjeld til eiere og nærstående:

Jon Atle Kalleberg	2 500 000
JA Prosjekt AS	125 000
Lars Ruud	125 000
RS Handel AS	8 000 000

JA Prosjekt AS er kontrollert av Jon Atle Kalleberg og RS Handel AS er kontrollert av Lars Ruud.

Øvrig kortsiktig gjeld er avsatte feriepenger til eierne inkludert påløpt arbeidsgiveravgift på denne.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til generalforsamlingen i Karu Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert i Karu Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 17.967.966. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 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.

Presisering

Vi gjør oppmerksom på innledende note, note 4 og note 8 som angir at selskapet har en negativ egenkapital på kr 1.309.807, og at selskapet er avhengig av långiver for å ferdigstille alle prosjektene. Note 4 og 8 angir også usikkerhet vedrørende flere krav og motkrav i datterselskapet Bjertnes AS. Det vises til det enkelte datterselskaps regnskaper. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i notene, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.



Revisoren AS

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 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 avviklet.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 5. juli 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor