



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 337
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRÆMER BRYGGE BOLIG AS
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 35
9010 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Engum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	129 078 752	146 075 592
Sum inntekter		129 078 752	146 075 592
Kostnader			
Varekostnad		129 123 301	146 075 592
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	465 570	454 548
Sum kostnader		129 588 871	146 530 140
Driftsresultat		-510 120	-454 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			2 511
Sum finansinntekter			2 511
Annen rentekostnad		3 425 241	
Annen finanskostnad			394 150
Sum finanskostnader		3 425 241	394 150
Netto finans		-3 425 241	-391 639
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 935 361	-846 187
Skattekostnad på resultat	3	-865 779	-106 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 069 582	-739 373
Årsresultat	4	-3 069 582	-739 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 069 582	-739 373
Totalresultat		-3 069 582	-739 373
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 069 581	-739 373
Sum overføringer og disponeringer		-3 069 581	-739 373



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	37 177 933	28 605 148
Fordringer			
Kundefordringer	6, 7	48 401 630	146 075 592
Andre kortsiktige fordringer	6		4 299 972
Konsernfordringer	6	8 591 734	
Sum fordringer	6	56 993 364	150 375 564
Sum omløpsmidler		94 171 297	178 980 712
SUM EIENDELER		94 171 297	178 980 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	319 067	319 067
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	4	877 127	877 127
Sum innskutt egenkapital	4	1 196 194	1 196 194
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	7 373 833	3 741 861
Sum opptjent egenkapital		7 373 833	3 741 861
Sum egenkapital	4	8 570 027	4 938 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 949 833	925 431
Sum avsetninger for forpliktelser		1 949 833	925 431
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		1 949 833	925 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	47 698 807	124 614 903
Leverandørgjeld	6, 7	19 792 233	31 854 174
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	16 160 398	
Annen kortsiktig gjeld			16 648 149
Sum kortsiktig gjeld		83 651 438	173 117 226
Sum gjeld		85 601 271	174 042 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 171 298	178 980 712



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 420031

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 337
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRÆMER BRYGGE BOLIG AS
Forretningsadresse: Stakkevollvegen 35
9010 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Engum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 991 478 337
KRÆMER BRYGGE BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	129 078 752	146 075 592
Sum inntekter		129 078 752	146 075 592
Kostnader			
Varekostnad		129 123 301	146 075 592
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	465 570	454 548
Sum kostnader		129 588 871	146 530 140
Driftsresultat		-510 120	-454 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			2 511
Sum finansinntekter			2 511
Annen rentekostnad		3 425 241	
Annen finanskostnad			394 150
Sum finanskostnader		3 425 241	394 150
Netto finans		-3 425 241	-391 639
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 935 361	-846 187
Skattekostnad på resultat	3	-865 779	-106 814
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 069 582	-739 373
Årsresultat	4	-3 069 582	-739 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 069 582	-739 373
Totalresultat		-3 069 582	-739 373
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 069 581	-739 373
Sum overføringer og disponeringer		-3 069 581	-739 373



Organisasjonsnr: 991 478 337
KREMER BRYGGE BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	37 177 933	28 605 148
Fordringer			
Kundefordringer	6, 7	48 401 630	146 075 592
Andre kortsiktige fordringer			4 299 972
Konsernfordringer	6	8 591 734	
Sum fordringer	6	56 993 364	150 375 564
Sum omløpsmidler		94 171 297	178 980 712
SUM EIENDELER		94 171 297	178 980 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	319 067	319 067
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	4	877 127	877 127
Sum innskutt egenkapital	4	1 196 194	1 196 194
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	7 373 833	3 741 861
Sum opptjent egenkapital		7 373 833	3 741 861
Sum egenkapital	4	8 570 027	4 938 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 949 833	925 431
Sum avsetninger for forpliktelses		1 949 833	925 431
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		



Sum langsiktig gjeld		1 949 833	925 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	47 698 807	124 614 903
Leverandørgjeld	6, 7	19 792 233	31 854 174
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	16 160 398	
Annen kortsiktig gjeld			16 648 149
Sum kortsiktig gjeld		83 651 438	173 117 226
Sum gjeld		85 601 271	174 042 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 171 298	178 980 712



Organisasjonsnr: 991 478 337
KREMER BRYGGE BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Building a better
working world

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 Kræmer Brygge Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kræmer Brygge Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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.



Building a better
working world

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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 regnskapsestimater 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, 25. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor



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."

Frøseth, Kai Astor

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-38773

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 18:21:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GWZZZ-EMASX-UP2TA-8LBAE-UWYIK-8CWXS

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>



Årsregnskap 2023 Kræmer Brygge Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12

Org.nr.: 991 478 337



Årsberetning 2023 - Kræmer Brygge Bolig AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Kræmer Brygge Bolig AS utvikler, fører opp og selger leiligheter i boligblokker i egenregi.

Kræmer Brygge Bolig AS er heleid av Kræmer Eiendom AS, org.nr. 982 743 060, og inngår i dets felles forvaltning hva gjelder utviklingsplaner og likviditetsstyring.

Selskapets og konsernets virksomhet foregår i Tromsø.

I løpet av året har totalmarkedet for eiendom vært preget av kostnadsøkninger. Dette gjelder både byggekostnader, samt finanskostnader. Dette påvirker salg av boliger.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet gikk fra 146 mill.kroner i 2022 til 129mill.kroner i 2023. I all hovedsak skyldes dette periodisering av boligprosjektet Alfon B/C. Årsresultatet ble i 2023 minus 3 mill.kr. I all hovedsak som følge av finanskostnader.

Selskapet har ikke hatt kostnader til FOU i 2023. FOU-aktiviteten i konsernet er svært begrenset. Kostnader til FOU vil bli kostnadsført løpende da kravene til balanseføring ikke anses å være tilfredsstillende.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på 77 mill.kr., mens driftsresultatet for selskapet utgjorde minus 510 tusen kr. Differansen skyldes i hovedsak periodiseringer av og innbetalinger på boligprosjektet.

Selskapet likviditetsbeholdning var minus 14 MNOK per 31.12.2023. Selskapet inngår imidlertid i Kræmer Eiendom-konsernets konsernkontoordning, med tilhørende kassekreditt med kredittgrense på 30 mill.kr.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 98 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 99 % pr. 31.12.2022. Denne endringen skyldes i stor grad ferdigstilling av prosjekt Alfon B/C med tilhørende nedkvikting på byggelån. Selskapets finansielle stilling er samlet sett god, og pr. 31.12.2023 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 94 mill.kr, sammenlignet med 179 mill.kr. året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 9%, sammenlignet med 3 % pr. 31.12.2022.

Fremtidig utvikling

Eiendomsmarkedets utvikling de neste årene er noe usikkert, og vil preges av utviklingen i byggekost og finansieringskost. Våre prognoser for fremtidige resultater og likviditet vil kunne preges av den usikkerheten som normalt preger vurderingen av fremtidige forhold. På kort sikt vil selskapet fokusere på å avslutning av pågående boligprosjekt. Selskapet, og dets konsern, har etablert en strategi som skal sikre grunnlag for fortsatt vekst, samt resultat- og likviditetsutvikling.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Kræmer Brygge Bolig AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Høyest eksponering er mot renterisiko. Målsettingen er å avdempes den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi er løpende oppfølging av finansiering og vurdering av fastrente mot flytende rente ut fra rådende markedsforhold.

Markedsrisiko

Eksponering mot rentenivået er knyttet til gjeld med flytende i rente. Endringer i rentenivået kan på sikt påvirke forhold som verddivurdering av fast eiendom, samt fremtidige byggeprosjekter.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Brutto kreditteksponering på balansedagen utgjør totalt om lag 48 mill.kroner. Dette er en reduksjon fra 146 mill.kroner i 2022. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen i selskapet.



Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten totalt sett som god. Før prosjektet iverksettes vil investeringskalkyler danne grunnlag for fremtidig kapitalbehov. Løpende regulerings- og forprosjekteringsarbeider vil kunne dekkes av konsernkontoordningen.

Arbeidsgivers redegjørelsesplikt

Redegjørelsen etter åpenhetsloven er publisert på selskapets hjemmeside.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultat- og likviditetsprognoser, samt konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Kræmer Brygge Bolig AS:

Annen egenkapital	-3 06 9 581
Totalt disponert	-3 06 9 581

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i Kræmer Eiendom AS (org.nr. 982 743 060).

Ytre miljø

Utslipp fra produksjonsanleggene, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er inngått styreforsikringer i Konsernet. Disse er inngått via konsernspiss, Kræmer AS org.nr. 921 088 078.

Tromsø, 25.04.2024

Petter Daae
Daglig leder/styremedlem

Kay-Hugo Hansen
Styreleder

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Resultatregnskap

Kræmer Brygge Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	129 078 752	146 075 592
Sum driftsinntekter		129 078 752	146 075 592
Varekostnad		129 123 301	146 075 592
Annen driftskostnad	2	465 570	454 548
Sum driftskostnader		129 588 871	146 530 140
Driftsresultat		-510 120	-454 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	2 511
Annen rentekostnad		3 425 241	0
Annen finanskostnad		0	394 150
Resultat av finansposter		-3 425 241	-391 639
Resultat før skattekostnad		-3 935 361	-846 187
Skattekostnad på resultat	3	-865 779	-106 814
Årsresultat	4	-3 069 582	-739 373
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 069 581	-739 373
Sum overføringer		-3 069 581	-739 373

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Balanse

Kræmer Brygge Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	37 177 933	28 605 148
Fordringer			
Kundefordringer	6, 7	48 401 630	146 075 592
Andre kortsiktige fordringer	6	0	4 299 972
Konsernfordringer	6	8 591 734	0
Sum fordringer	6	56 993 364	150 375 564
Investeringer			
Sum omløpsmidler		94 171 297	178 980 712
Sum eiendeler		94 171 297	178 980 712

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Balanse

Kræmer Brygge Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	319 067	319 067
Overkurs	4	877 127	877 127
Sum innskutt egenkapital	4	1 196 194	1 196 194
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	7 373 833	3 741 861
Sum opptjent egenkapital		7 373 833	3 741 861
Sum egenkapital	4	8 570 027	4 938 055
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	1 949 833	925 431
Sum avsetning for forpliktelser		1 949 833	925 431
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	47 698 807	124 614 903
Leverandørgjeld	6, 7	19 792 233	31 854 174
Konserngjeld	6	16 160 398	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 648 149
Sum kortsiktig gjeld		83 651 438	173 117 226
Sum gjeld		85 601 271	174 042 657
Sum egenkapital og gjeld		94 171 298	178 980 712

25.04.2024

Styret i Kræmer Brygge Bolig AS

Kay-Hugo Hanssen
styreleder

Petter Daae
styremedlem/daglig leder

Kræmer Brygge Bolig AS

Side 7

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Indirekte kontantstrøm

Kræmer Brygge Bolig AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-3 935 361	-846 187
Endring i varelager	5	-8 572 785	17 903 941
Endring i kundefordringer	1, 6	97 673 962	-146 075 592
Endring i leverandørgjeld		-12 061 941	-5 785 253
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6	4 299 971	2 849 393
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		77 403 846	-131 953 698
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	9	171 147 700	124 614 903
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	9	248 063 795	0
Netto endring konsernkontoordning		-487 751	7 338 795
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-77 403 846	131 953 698

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven..

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Når prosjektet i egenregi selges vil de gå over fra å være varelager til å bli anleggskontrakt.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av estimerte totalkostnad. Fortjeneste inntektsføres når denne kan måles pålitelig. For prosjekter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktfestet produksjon.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Boligprosjekt	129 078 752	146 075 592
SUM	129 078 752	146 075 592

All inntekt foregår i Norge.



Note 2 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.

Daglig leder i selskapet er ansatt i Kræmer Eiendom AS.

	2023
Revisjonshonorar	23 246
Andre tjenester	18 900
Sum	42 146

Revisjonshonoraret er inkludert 25%MVA.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-865 779	-106 814
Skattekostnad ordinært resultat	-865 779	-106 814
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 935 361	-846 187
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 575 717	-3 453 785
Mottatt konsernbidrag	8 591 734	4 299 972
Skattepliktig inntekt	-2 919 344	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 890 181	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 890 181	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	0	-1
Varebeholdning	12 320 833	4 745 116	-7 575 717
Fordringer	-538 611	-538 611	1
Sum	11 782 222	4 206 505	-7 575 717
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 919 344	0	2 919 344
Grunnlag for utsatt skatt	8 862 878	4 206 505	-4 656 373
Utsatt skatt (22 %)	1 949 833	925 431	-1 024 402

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	319 067	877 127	0	3 741 861	4 938 055
Årets resultat				-3 069 582	-3 069 582
Konsernbidrag mottatt				6701553	6 701 553
Pr 31.12.2023	319 067	877 127	0	7 373 832	8 570 026

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Note 5 Boligprosjekt

Boligprosjekt i egenregi	2023	2022
Boligprosjekt i egenregi	37 177 933	28 605 148
Sum varelager	37 177 933	28 605 148
Opptjent inntekt på boligprosjektet	129 078 752	146 075 592

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	21 907 750	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	8 591 734	4 299 972
Sum	30 499 484	4 299 972
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	16 670 655	16 670 655
Annen kortsiktig gjeld konsern	16 160 397	16 648 148
Sum	32 831 052	33 318 803

Selskapet er del av konsernkontoordningen til Kræmer Eiendom AS. En konsernkontoordning innebærer solidaransvar mellom deltakende selskaper.

Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Kræmer Eiendom AS	Morselskap	100%
Helge Alfon Kræmer	Majoritetsseier	
Ekha AS	Styrets leder	
Kræmer Invest AS	Søsterselskap	

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp
Kjøp av administrative tjenester fra Kræmer Eiendom AS	211 728
Salg av leiligheter til Kræmer Invest AS	21 907 750
Salg av leilighet til Ekha AS	3 390 000
Salg av leilighet til Helge Alfon Kræmer	18 000 000

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kræmer Brygge Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 595,3	319 067
Sum	200		319 067

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KRÆMER EIENDOM AS	200	100,0	100,0

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Kræmer Eiendom AS org. 982 743 060. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved virksomhetens forretningskontor på Stakkevollvegen 33b i Tromsø.

Note 9 Gjeld

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 698 807	124 614 903
Sum	47 698 807	124 614 903

Selskapet har en ubenyttet byggelånskreditt på NOK 27 301 193.

	2023	2022
Pantsatte eiendeler		
Fordringer	48 401 630	146 075 592



The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

 bankID



 bankID



Kay-Hugo Hanssen
9578-5997-4-411444

2024-04-26 08:35:00Z

Petter Daae
Administrerende direktør
9578-5994-4-725807

2024-04-26 13:53:37Z

Documents in the transaction

Stakkevollvegen 39 AS Offentlig regnskap 2024-04-23 14-14.pdf SHA256:
fa1714d0f827ab12869fc915012eee04470af8d15e2f17b1208f4be27bf4fb8e

Kræmer Parkeringsanlegg AS Offentlig regnskap 2024-04-23 13-44 (1).pdf SHA256:
d6831e60371cf82117d49fa83c94de6d92ebbf0eaa8bbcc9c0b7165cefca8d1

Stakkevollvegen 3537 AS Offentlig regnskap 2024-04-23 14-10-1.pdf SHA256:
7cd4adbde9aa15742d6e71bb72ce058c6c3c3a84227dc77e03e7f9baf5530a8

Stakkevollvegen 41 AS Offentlig regnskap 2024-04-23 14-18.pdf SHA256:
bc002ad13e1d4f0ec36695d4d90a4c94432d9daf6089d64192343bc63066aad5

Stakkevollvegen 33 AS Offentlig regnskap 2024-04-23 14-06.pdf SHA256:
f7c81ecfb0a67ca3eafd2404d01f23af922230a8a2f90e04a8ee9bf0f5553e0a

Hagb. Kræmer AS 2023.pdf SHA256: 56518b083c4b3fb8f4d7388eaadb8d884e7c4141d338de320a100019d094d207

Kræmer Brygge Bolig AS Offentlig regnskap 2024-04-23 13-41.pdf SHA256:
7dbad7f10426c46992e44fa12a249cb0dcb073c2f7ec7cc640c35a7b5a1105ab

Addo Sign identification number: 35c1a380-b561-4b07-a07c-b53c604bdd12



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.