



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 542 074
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KREBREAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 19
7013 TRONDHEIM

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: Bjørn Morten Pedersen Brauti
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 223 998	10 150 317
Annen driftsinntekt	2	8 326 446	2 404 896
Sum inntekter		20 550 444	12 555 213
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	768 700	1 214 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 226 378	960 195
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	0
Annen driftskostnad		12 763 097	7 364 059
Sum kostnader		14 758 175	9 538 407
Driftsresultat		5 792 269	3 016 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	6 991 970	3 497 328
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 618 013	2 520 376
Annen finansinntekt	6	0	0
Sum finansinntekter		11 609 983	6 017 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 938 033	8 115 806
Annen rentekostnad		4 363	2 123
Sum finanskostnader		14 942 396	8 117 929
Netto finans		-3 332 413	-2 100 225
Ordinært resultat før skattekostnad	7	2 459 856	916 581
Skattekostnad	7, 8	40 845	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 419 011	916 581
Årsresultat		2 419 011	916 581
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 419 011	0
Annen egenkapital		0	916 580



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		2 419 011	916 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7, 8	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	125 558 016	93 503 305
Maskiner og anlegg	5	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	5	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	0	0
Sum varige driftsmidler		125 558 016	93 503 305
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	6, 9	118 383 914	112 240 307
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	116 705 726	106 623 838
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 9	3 712 000	3 712 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		238 801 640	222 576 145
Sum anleggsmidler		364 359 656	316 079 450
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		55 272	6 391
Andre kortsiktige fordringer		397 411	527 194
Konsernfordringer	9	6 991 970	0
Sum fordringer		7 444 653	533 585
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	0	0
Sum investeringer		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum omløpsmidler		8 309 397	710 788
SUM EIENDELER		372 669 053	316 790 238

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11, 12	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	12	0	0
Beholdning av egne aksjer	11, 12	0	0
Overkurs	12	0	0
Annen innskutt egenkapital	12	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond	12	0	0
Annen egenkapital	12	916 581	916 581
Udekket tap	12	7 563 313	9 982 324
Sum opptjent egenkapital		-6 646 732	-9 065 743

Sum egenkapital

-6 546 732 **-8 965 743**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7, 8	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	9	377 095 577	322 728 398
Sum annen langsiktig gjeld		377 095 577	322 728 398

Sum langsiktig gjeld

377 095 577 **322 728 398**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 756 911	2 809 669
Betalbar skatt	7, 8	40 845	0
Skyldige offentlige avgifter		81 739	81 457
Kortsiktig konserngjeld	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		240 713	136 459
Sum kortsiktig gjeld		2 120 208	3 027 585
Sum gjeld		379 215 785	325 755 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 669 053	316 790 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541486

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 542 074
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KREBREAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 19
7013 TRONDHEIM

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: Bjørn Morten Pedersen Brauti
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 990 542 074
KREBREAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 223 998	10 150 317
Annen driftsinntekt	2	8 326 446	2 404 896
Sum inntekter		20 550 444	12 555 213
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	768 700	1 214 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 226 378	960 195
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	0
Annen driftskostnad		12 763 097	7 364 059
Sum kostnader		14 758 175	9 538 407
Driftsresultat		5 792 269	3 016 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	6 991 970	3 497 328
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 618 013	2 520 376
Annen finansinntekt	6	0	0
Sum finansinntekter		11 609 983	6 017 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 938 033	8 115 806
Annen rentekostnad		4 363	2 123
Sum finanskostnader		14 942 396	8 117 929
Netto finans		-3 332 413	-2 100 225
Ordinært resultat før skattekostnad			
	7	2 459 856	916 581
Skattekostnad	7, 8	40 845	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 419 011	916 581
Årsresultat		2 419 011	916 581
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 419 011	0
Annen egenkapital		0	916 580
Sum overføringer og disponeringer		2 419 011	916 580





Organisasjonsnr: 990 542 074
KREBREAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7, 8	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	125 558 016	93 503 305
Maskiner og anlegg	5	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	5	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	0	0
Sum varige driftsmidler		125 558 016	93 503 305
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	6, 9	118 383 914	112 240 307
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	116 705 726	106 623 838
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 9	3 712 000	3 712 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		238 801 640	222 576 145
Sum anleggsmidler		364 359 656	316 079 450
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		55 272	6 391
Andre kortsiktige fordringer		397 411	527 194
Konsernfordringer	9	6 991 970	0
Sum fordringer		7 444 653	533 585
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum omløpsmidler		8 309 397	710 788
SUM EIENDELER		372 669 053	316 790 238
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11, 12	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	12	0	0
Beholdning av egne aksjer	11, 12	0	0
Overkurs	12	0	0
Annen innskutt egenkapital	12	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	12	0	0
Annen egenkapital	12	916 581	916 581
Udekket tap	12	7 563 313	9 982 324
Sum opptjent egenkapital		-6 646 732	-9 065 743
Sum egenkapital		-6 546 732	-8 965 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7, 8	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	377 095 577	322 728 398
Sum annen langsiktig gjeld		377 095 577	322 728 398
Sum langsiktig gjeld		377 095 577	322 728 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 756 911	2 809 669
Betalbar skatt	7, 8	40 845	0
Skyldige offentlige avgifter		81 739	81 457
Kortsiktig konserngjeld	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		240 713	136 459
Sum kortsiktig gjeld		2 120 208	3 027 585
Sum gjeld		379 215 785	325 755 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 669 053	316 790 240



Organisasjonsnr: 990 542 074
KREBREAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper. Datterselskap/tilknyttet selskap Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingen er fratrukket investeringens verdi i balansen. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. 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 av anskaffelseskost og virkelig verdi (laveste verdi prinsipp). Anleggsmidler og langsiktig gjeld Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er bokført til pålydende, og renteberegnet med det som er vurdert som en hensiktsmessig rentesats. I 2022 er all langsiktig gjeld tilknyttet konsernmellomværende. 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både 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 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

**Note**

3

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Note

4

Spesifisering av resultatregnskapet**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	561135.00	948279.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95781.00	160018.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5542.00	17203.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106242.00	88654.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	768700.00	1214154.00

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret. Det har i regnskapsåret vært endringer i hvilket selskap i konsernet de ansatte skal være ansatt og endringer i stillingsprosent. De ansatte har derfor i deler av året vært ansatt i datterselskapet Krebreal Eiendom Drift AS, og derfor er lønnskostnadene i Krebreal Eiendom AS redusert i 2022. Etter flere justeringer i 2022 er stillingsprosenten til de ansatte fastsatt fra 01.01.2023 i Krebreal Eiendom AS og Krebreal Eiendom Drift AS. Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonsordningen er en tilskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.

Note**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap m.v.



Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	123697696.00	106623838.00

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

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	377095577.00	322728398.00

Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Konsernmellomværende er renteberegnet til en sats på 4,12% p.a. i 2022.

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt



Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

10

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		12 223 998	10 150 317
Annen driftsinntekt	2	8 326 446	2 404 896
Sum driftsinntekter		20 550 444	12 555 213
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4	-768 700	-1 214 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-1 226 378	-960 195
Annen driftskostnad		-12 763 097	-7 364 059
Sum driftskostnader		-14 758 175	-9 538 407
Driftsresultat		5 792 269	3 016 806
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	6 991 970	3 497 328
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 618 013	2 520 376
Sum finansinntekter		11 609 983	6 017 704
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 938 033	-8 115 806
Annen rentekostnad		-4 363	-2 123
Sum finanskostnader		-14 942 396	-8 117 928
Netto finans		-3 332 413	-2 100 225
Resultat før skattekostnad	7	2 459 856	916 581
Skattekostnad	7, 8	-40 845	0
Årsresultat		2 419 011	916 581
Overføringer			
Annen egenkapital		0	916 580
Udekket tap		2 419 011	0
Sum overføringer		2 419 011	916 580



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	125 558 016	93 503 305
Sum varige driftsmidler		125 558 016	93 503 305
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6, 9	118 383 914	112 240 307
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	116 705 726	106 623 838
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 9	3 712 000	3 712 000
Sum finansielle anleggsmidler		238 801 640	222 576 144
Sum anleggsmidler		364 359 656	316 079 450
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		55 272	6 391
Kortsiktige konsernfordringer	9	6 991 970	0
Andre kortsiktige fordringer		397 411	527 194
Sum fordringer		7 444 652	533 585
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum omløpsmidler		8 309 397	710 789
SUM EIENDELER		372 669 052	316 790 238



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	916 581	916 581
Udekket tap	12	-7 563 313	-9 982 324
Sum opptjent egenkapital		-6 646 733	-9 065 744
Sum egenkapital		-6 546 733	-8 965 744
Beregnet resultat (ikke bokført)			
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	1
Sum beregnet resultat (ikke bokført)		0	1
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	377 095 577	322 728 398
Sum annen langsiktig gjeld		377 095 577	322 728 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 756 911	2 809 669
Betalbar skatt	7, 8	40 845	0
Skyldige offentlige avgifter		81 739	81 457
Annen kortsiktig gjeld		240 713	136 459
Sum kortsiktig gjeld		2 120 208	3 027 585
Sum gjeld		379 215 785	325 755 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 669 052	316 790 239

Bjørn Morten Pedersen
Brauti
styrets leder



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingen er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi (laveste verdi prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld er bokført til pålydende, og renteberegnet med det som er vurdert som en hensiktsmessig rentesats. I 2022 er all langsiktig gjeld tilknyttet konsernmellomværende.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



KREBREAL EIENDOM AS 990 542 074

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både 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 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Mer om pantstillelser og garantier

Advokatfirmaet Kребreal AS, konsernspiss og eier av 51% av Kребreal Eiendom, har tatt opp lån hos Nordea Bank AB. Eiendommene i Kребreal Eiendom AS er pantsatt for bankgjeld ytet til konsernspiss Advokatfirmaet Kребreal AS.

Note 2 - Andre inntekter og andre forpliktelser

Selskapet solgte i løpet av 2022 8 kontraktsposisjoner tilknyttet leiligheter på Nyhavna i Trondheim, og annen driftsinntekt i 2022 er tilknyttet gevinst på salg av disse kontraktsposisjonene.

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Note 4 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	561 135	948 279
Arbeidsgiveravgift	95 781	160 018
Pensjonskostnader	5 542	17 203
Andre relaterte ytelser	106 242	88 654
Sum	768 700	1 214 154

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Det har i regnskapsåret vært endringer i hvilket selskap i konsernet de ansatte skal være ansatt og endringer i stillingsprosent. De ansatte har derfor i deler av året vært ansatt i datterselskapet Kребreal Eiendom Drift AS, og derfor er lønnskostnadene i Kребreal Eiendom AS redusert i 2022. Etter flere justeringer i 2022 er stillingsprosenten til de ansatte fastsatt fra 01.01.2023 i Kребreal Eiendom AS og Kребreal Eiendom Drift AS.

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstillende kravene i loven.

Pensjonsordningen er en tilskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Note 5 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	96 019 467
Tilgang i året	33 281 088
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	129 300 555
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-2 516 160
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-3 742 538
Balanseført verdi pr 31.12	125 558 017
Årets av- og nedskrivninger	1 226 378
Økonomisk levetid	100
Avskrivningsplan	Lineær

Note 6 - Konsern, datterselskap og tilknyttet selskap

Navn og forretningsadresse	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital	
			siste årsregnskap	Resultat siste årsregnskap
Innsikten Eiendom Singsaker AS	100	100	3 109 552	688 756
Krebral Eiendom Drift AS	100	100	802 604	-22 738
Wesselsgate 22 A og B AS	100	100	130 399	308 261
Nedre Baklandet 75 AS	100	100	2 794 894	-13 641
Nedre Baklandet 77 AS	100	100	733 033	-301 000
Nedre Møllenberg Gate 79 AS	100	100	1 138 800	1 178 610
Nonnegata 16 AS	100	100	30 000	988 276
Gaubekveita 5 AS	100	100	208 241	178 241
Wesselsgt 7 AS	100	100	30 000	248 954
Lade Allé A 65 AS	100	100	457 843	14 843
Nedre Allé 2 AS	100	100	2 528 376	476 908
Nedre Møllenberg Gate 68 A og B AS	100	100	439 942	769 040
Gamle Kongevei 2 A og B AS	100	100	781 673	-481 744
Kjøpmannsgata 19 AS	45	45	2 260 709	-439 672

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Aksjepostene er vurdert til å ha verdien i behold grunnet merverdier som antas ligge i eiendommene.

Kjøpmannsgata 19 AS er tilknyttet selskap og inngår ikke i konsernet.

Konsernregnskapet inngår ikke i konsolideringen til morselskap.

Note 7 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	40 845	0
Skattekostnad	40 845	0



KREBREAL EIENDOM AS 990 542 074

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	2 459 856	916 582
Permanente forskjeller	-6 588 107	208 491
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 226 378	960 196
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 904 437	-2 085 269
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	6 991 970	0

Skattepliktig inntekt **185 660** **0**

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	40 845	0
Sum betalbar skatt i balansen	40 845	0

Note 8 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	-2 516 162	-3 742 540	1 226 378
Fremførbart underskudd	-3 904 437	0	-3 904 437
Netto forskjeller	-6 420 599	-3 742 540	-2 678 059
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	6 420 599	3 742 540	2 678 059
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %	0	0	0

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	123 697 696	106 623 838

Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	377 095 577	322 728 398

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Konsernmellomværende er renteberegnet til en sats på 4,12% p.a. i 2022.

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 11 - Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	600	100	60 000
B-aksjer	400	100	40 000
Sum	1 000		100 000



KREBREAL EIENDOM AS 990 542 074

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Advokatfirmaet Kребreal AS	510	51	A-aksjer
Elisabeth Brauti	90	9	A-aksjer
Kristine Pedersen Brauti	200	20	B-aksjer
Robin Pedersen Brauti	200	20	B-aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Bjørn Morten P. Brauti eier 100% av aksjene i Advokatfirmaet Kребreal AS. Han er styreleder i Kребreal Eiendom AS

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	916 581	-9 982 324	-8 965 744
Årsresultat	0	0	2 419 011	2 419 011
Egenkapital 31.12.2022	100 000	916 581	-7 563 313	-6 546 733

Mer om egenkapital

Kребreal Eiendom AS har i 2022 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper på til sammen kr. 6 991 969

Pr. 31.12.22 er selskapets aksjekapital tapt. Langsiktig gjeld er i hovedsak mot morselskapet Advokatfirmaet Kребreal AS. Styret er videre av den oppfatning at det foreligger betydelige merverdier i eiendommer i selskapet, samt i eiendommene i selskapets datterselskap. Basert på markedsverdier av eiendommene i konsernet er selskapets reelle egenkapital vurdert å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital. Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift og det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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 Kriebreal Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kriebreal Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 27. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Pemco dokumentnr: NAWSH-76QBK-WWPFM-EJ23E-1PBTO-KPFA7



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."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-06-27 08:26:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NAWSH-76CBK-WWPFM-EJ23E-1PBTO-KPFA7

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 for
KREBREAL EIENDOM AS

990 542 074

Regnskapsår
01.01.2022 - 31.12.2022



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		12 223 998	10 150 317
Annen driftsinntekt	2	8 326 446	2 404 896
Sum driftsinntekter		20 550 444	12 555 213
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4	-768 700	-1 214 153
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-1 226 378	-960 195
Annen driftskostnad		-12 763 097	-7 364 059
Sum driftskostnader		-14 758 175	-9 538 407
Driftsresultat		5 792 269	3 016 806
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	6 991 970	3 497 328
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 618 013	2 520 376
Sum finansinntekter		11 609 983	6 017 704
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 938 033	-8 115 806
Annen rentekostnad		-4 363	-2 123
Sum finanskostnader		-14 942 396	-8 117 928
Netto finans		-3 332 413	-2 100 225
Resultat før skattekostnad	7	2 459 856	916 581
Skattekostnad	7, 8	-40 845	0
Arsresultat		2 419 011	916 581
Overføringer			
Annen egenkapital		0	916 580
Udekket tap		2 419 011	0
Sum overføringer		2 419 011	916 580



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse pr. 31.12

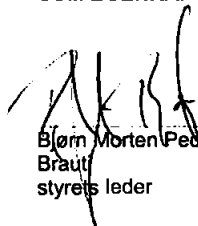
	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	125 558 016	93 503 305
Sum varige driftsmidler		125 558 016	93 503 305
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6, 9	118 383 914	112 240 307
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	116 705 726	106 623 838
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 9	3 712 000	3 712 000
Sum finansielle anleggsmidler		238 801 640	222 576 144
Sum anleggsmidler		364 359 656	316 079 450
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		55 272	6 391
Kortsiktige konsernfordringer	9	6 991 970	0
Andre kortsiktige fordringer		397 411	527 194
Sum fordringer		7 444 652	533 585
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 744	177 203
Sum omløpsmidler		8 309 397	710 789
SUM EIENDELER		372 669 052	316 790 238

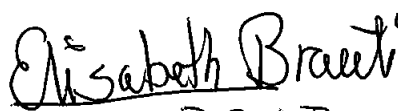


KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	916 581	916 581
Udekket tap	12	-7 563 313	-9 982 324
Sum opptjent egenkapital		-6 646 733	-9 065 744
Sum egenkapital		-6 546 733	-8 965 744
Beregnet resultat (ikke bokført)			
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	1
Sum beregnet resultat (ikke bokført)		0	1
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	377 095 577	322 728 398
Sum annen langsiktig gjeld		377 095 577	322 728 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 756 911	2 809 669
Betalbar skatt	7, 8	40 845	0
Skyldige offentlige avgifter		81 739	81 457
Annen kortsiktig gjeld		240 713	136 459
Sum kortsiktig gjeld		2 120 208	3 027 585
Sum gjeld		379 215 785	325 755 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 669 052	316 790 239


Bjørn Morten Pedersen
Braut
styrets leder


ELISABETH P. BRAUT
Daglig leder

Trondheim 22/6-23



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingen er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi (laveste verdi prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld er bokført til pålydende, og renteberegnet med det som er vurdert som en hensiktsmessig rentesats. I 2022 er all langsiktig gjeld tilknyttet konsernmellomværende.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både 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 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Mer om pantstillelser og garantier

Advokatfirmaet Kreal AS, konsernspiss og eier av 51% av Kreal Eiendom, har tatt opp lån hos Nordea Bank AB. Eiendommene i Kreal Eiendom AS er pantsatt for bankgjeld ytet til konsernspiss Advokatfirmaet Kreal AS.

Note 2 - Andre inntekter og andre forpliktelser

Selskapet solgte i løpet av 2022 8 kontraktsposisjoner tilknyttet leiligheter på Nyhavna i Trondheim, og annen driftsinntekt i 2022 er tilknyttet gevinst på salg av disse kontraktsposisjonene.

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Note 4 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	561 135	948 279
Arbeidsgiveravgift	95 781	160 018
Pensjonskostnader	5 542	17 203
Andre relaterte ytelser	106 242	88 654
Sum	768 700	1 214 154

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Det har i regnskapsåret vært endringer i hvilket selskap i konsernet de ansatte skal være ansatt og endringer i stillingsprosent. De ansatte har derfor i deler av året vært ansatt i datterselskapet Kreal Eiendom Drift AS, og derfor er lønnskostnadene i Kreal Eiendom AS redusert i 2022. Etter flere justeringer i 2022 er stillingsprosenten til de ansatte fastsatt fra 01.01.2023 i Kreal Eiendom AS og Kreal Eiendom Drift AS.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har etablert en tjenestepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Pensjonsordningen er en tilskuddsbasert ordning. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende. Det blir derfor ingen balanseføring for denne pensjonsordningen.



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Note 5 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	96 019 467
Tilgang i året	33 281 088
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	129 300 555
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-2 516 160
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-3 742 538
Balansført verdi pr 31.12	125 558 017
Årets av- og nedskrivninger	1 226 378
Økonomisk levetid	100
Avskrivningsplan	Lineær

Note 6 - Konsern, datterselskap og tilknyttet selskap

Navn og forretningsadresse	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital siste årsregnskap	Resultat siste årsregnskap
Innsikten Eiendom Singsaker AS	100	100	3 109 552	688 756
Krebreal Eiendom Drift AS	100	100	802 604	-22 738
Wesselsgate 22 A og B AS	100	100	130 399	308 261
Nedre Bakklandet 75 AS	100	100	2 794 894	-13 641
Nedre Bakklandet 77 AS	100	100	733 033	-301 000
Nedre Møllenberg Gate 79 AS	100	100	1 138 800	1 178 610
Nonnegata 16 AS	100	100	30 000	988 276
Gaubekveita 5 AS	100	100	208 241	178 241
Wesselsgt 7 AS	100	100	30 000	248 954
Lade Allé A 65 AS	100	100	457 843	14 843
Nedre Allé 2 AS	100	100	2 528 376	476 908
Nedre Møllenberg Gate 68 A og B AS	100	100	439 942	769 040
Gamle Kongevei 2 A og B AS	100	100	781 673	-481 744
Kjøpmannsgata 19 AS	45	45	2 700 381	3 712 000

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Aksjepostene er vurdert til å ha verdien i behold grunnet merverdier som antas ligge i eiendommene.

Kjøpmannsgata 19 AS er tilknyttet selskap og inngår ikke i konsernet. Årsregnskapet til Kjøpmannsgata 19 AS for 2022 var ikke ferdigstilt pr p.t. så oppgitte tall er fra 2021.

Konsernregnskapet inngår ikke i konsolideringen til morselskap.

Note 7 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	40 845	0
Skattekostnad	40 845	0



KREBREAL EIENDOM AS 990 542 074

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	2 459 856	916 582
Permanente forskjeller	-6 588 107	208 491
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 226 378	960 196
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 904 437	-2 085 269
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	6 991 970	0
Skattepliktig inntekt	185 660	0

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	40 845	0
Sum betalbar skatt i balansen	40 845	0

Note 8 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	-2 516 162	-3 742 540	1 226 378
Fremførbart underskudd	-3 904 437	0	-3 904 437
Netto forskjeller	-6 420 599	-3 742 540	-2 678 059
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	6 420 599	3 742 540	2 678 059
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %	0	0	0

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	123 697 696	106 623 838

Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	377 095 577	322 728 398

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Konsernmellomværende er renteberegnet til en sats på 4,12% p.a. i 2022.

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 11 - Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	600	100	60 000
B-aksjer	400	100	40 000
Sum	1 000		100 000



KREBREAL EIENDOM AS 990 542 074

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Advokatfirmaet Kребreal AS	510	51	A-aksjer
Elisabeth Brauti	90	9	A-aksjer
Kristine Pedersen Brauti	200	20	B-aksjer
Robin Pedersen Brauti	200	20	B-aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Bjørn Morten P. Brauti eier 100% av aksjene i Advokatfirmaet Kребreal AS. Han er styreleder i Kребreal Eiendom AS

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	916 581	-9 982 324	-8 965 744
Årsresultat	0	0	2 419 011	2 419 011
Egenkapital 31.12.2022	100 000	916 581	-7 563 313	-6 546 733

Mer om egenkapital

Kребreal Eiendom AS har i 2022 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper på til sammen kr. 6 991 969

Pr. 31.12.22 er selskapets aksjekapital tapt. Langsiktig gjeld er i hovedsak mot morselskapet Advokatfirmaet Kребreal AS. Styret er videre av den oppfatning at det foreligger betydelige merverdier i eiendommer i selskapet, samt i eiendommene i selskapets datterselskap. Basert på markedsv verdier av eiendommene i konsernet er selskapets reelle egenkapital vurdert å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital. Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift og det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede.