



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		254 505	86 965
Annen driftsinntekt		19 892 549	14 323 839
Sum inntekter		20 147 054	14 410 804
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	767 226	1 197 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 539 020	1 375 010
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		8 368 001	3 900 972
Sum kostnader		10 674 246	6 473 518
Driftsresultat		9 472 808	7 937 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 662 506	6 080 491
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 036 966	7 028 711
Annen renteinntekt		184 853	377
Annen finansinntekt		0	1 894 209
Sum finansinntekter		13 884 325	15 003 788
Rentekostnad til foretak i samme konsern		30 202 796	22 938 325
Annen rentekostnad		2 307	3 630
Annen finanskostnad		4 300 733	0
Sum finanskostnader		34 505 836	22 941 955
Netto finans		-20 621 511	-7 938 167
Resultat før skattekostnad	4	-11 148 704	-881
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		-11 148 704	-881
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-11 148 704	-881



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-11 148 704	-881



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	134 944 743	136 483 763
Maskiner og anlegg	3	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	3	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	0	0
Sum varige driftsmidler		134 944 743	136 483 763
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	119 450 651	119 450 651
Lån til foretak i samme konsern	7	112 308 018	114 969 113
Investeringer i tilknyttet selskap		3 712 000	3 712 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	7 680 573	22 581 085
Sum finansielle anleggsmidler		243 151 242	260 712 849
Sum anleggsmidler		378 095 985	397 196 611
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		73 036	45 496
Andre kortsiktige fordringer		9 800 393	9 322 998
Konsernfordringer	7	4 617 506	6 080 491
Sum fordringer		14 490 934	15 448 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		14 630 941	16 233 664
SUM EIENDELER		392 726 926	413 430 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9	0	0
Annen innskutt egenkapital	10	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	113 985	11 262 689
Udekket tap	10	7 563 313	7 563 313
Sum opptjent egenkapital		-7 449 328	3 699 375
Sum egenkapital		-7 349 328	3 799 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 11	369 058 714	385 080 797
Sum annen langsiktig gjeld		369 058 714	385 080 797
Sum langsiktig gjeld		369 058 714	385 080 797
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		570 987	1 430 425
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		60 094	80 564
Kortsiktig konserngjeld	7	0	0
Annen kortsiktig gjeld		30 386 460	23 039 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		31 017 540	24 550 103
Sum gjeld		400 076 254	409 630 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 726 926	413 430 275



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557965

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 990 542 074
KREBREAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		254 505	86 965
Annen driftsinntekt		19 892 549	14 323 839
Sum inntekter		20 147 054	14 410 804
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	767 226	1 197 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 539 020	1 375 010
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		8 368 001	3 900 972
Sum kostnader		10 674 246	6 473 518
Driftsresultat		9 472 808	7 937 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 662 506	6 080 491
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 036 966	7 028 711
Annen renteinntekt		184 853	377
Annen finansinntekt		0	1 894 209
Sum finansinntekter		13 884 325	15 003 788
Rentekostnad til foretak i samme konsern		30 202 796	22 938 325
Annen rentekostnad		2 307	3 630
Annen finanskostnad		4 300 733	0
Sum finanskostnader		34 505 836	22 941 955
Netto finans		-20 621 511	-7 938 167
Resultat før skattekostnad	4	-11 148 704	-881
Skattekostnad	4, 5	0	0
Årsresultat		-11 148 704	-881
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-11 148 704	-881
Sum overføringer og disponeringer		-11 148 704	-881



Organisasjonsnr: 990 542 074
KREBREAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	134 944 743	136 483 763
Maskiner og anlegg	3	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	3	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	0	0
Sum varige driftsmidler		134 944 743	136 483 763
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			
	6	119 450 651	119 450 651
Lån til foretak i samme konsern	7	112 308 018	114 969 113
Investeringer i tilknyttet selskap		3 712 000	3 712 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	7 680 573	22 581 085
Sum finansielle anleggsmidler		243 151 242	260 712 849
Sum anleggsmidler		378 095 985	397 196 611
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		73 036	45 496
Andre kortsiktige fordringer		9 800 393	9 322 998
Konsernfordringer	7	4 617 506	6 080 491
Sum fordringer		14 490 934	15 448 985
Investeringer		0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679



Sum omløpsmidler		14 630 941	16 233 664
SUM EIENDELER		392 726 926	413 430 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9	0	0
Annen innskutt egenkapital	10	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	113 985	11 262 689
Udekket tap	10	7 563 313	7 563 313
Sum opptjent egenkapital		-7 449 328	3 699 375
Sum egenkapital		-7 349 328	3 799 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 11	369 058 714	385 080 797
Sum annen langsiktig gjeld		369 058 714	385 080 797
Sum langsiktig gjeld		369 058 714	385 080 797
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		570 987	1 430 425
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		60 094	80 564
Kortsiktig konserngjeld	7	0	0
Annen kortsiktig gjeld		30 386 460	23 039 113
Sum kortsiktig gjeld		31 017 540	24 550 103
Sum gjeld		400 076 254	409 630 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 726 926	413 430 275



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 2023 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**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.40

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	580372.00	981545.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	99098.00	170017.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17665.00	29702.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70091.00	16273.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	767226.00	1197537.00

Note**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Note

7

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>
	116925524.00	121049604.00

<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>
	369058714.00	385080797.00

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 for regnskapsåret 2024 renteberegnet iht renten morselskapet har på lån fra Nordea bank i tillegg til et påslag på 1,3%.

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



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

11

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Krebreal Holding AS, konsernspiss og eier av 51% av Krebreal Eiendom, har tatt opp lån hos Nordea Bank AB. Eiendommene i Krebreal Eiendom AS er pantsatt for bankgjeld ytet til konsernspiss Krebreal Holding AS. Av gjelden forfaller kr. 319.058.714 om mer enn 5 år.

Mer om gjeld

Note

12

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
KREBREAL EIENDOM AS

990542074

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		254 505	86 965
Annen driftsinntekt		19 892 549	14 323 839
Sum driftsinntekter		20 147 054	14 410 804
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-767 226	-1 197 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 539 020	-1 375 010
Annen driftskostnad		-8 368 001	-3 900 972
Sum driftskostnader		-10 674 246	-6 473 518
Driftsresultat		9 472 807	7 937 286
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 662 506	6 080 491
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 036 966	7 028 711
Annen renteinntekt		184 853	377
Annen finansinntekt		0	1 894 209
Sum finansinntekter		13 884 325	15 003 788
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-30 202 796	-22 938 325
Annen rentekostnad		-2 307	-3 630
Annen finanskostnad		-4 300 733	0
Sum finanskostnader		-34 505 836	-22 941 955
Netto finans		-20 621 511	-7 938 167
Årsresultat		-11 148 704	-881
Overføringer			
Annen egenkapital		-11 148 704	-881
Sum overføringer		-11 148 704	-881



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	134 944 743	136 483 763
Sum varige driftsmidler		134 944 743	136 483 763
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6	119 450 651	119 450 651
Lån til foretak i samme konsern	7	112 308 018	114 969 113
Investeringer i tilknyttet selskap		3 712 000	3 712 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	7 680 573	22 581 085
Sum finansielle anleggsmidler		243 151 242	260 712 849
Sum anleggsmidler		378 095 985	397 196 611
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		73 036	45 496
Kortsiktige konsernfordringer	7	4 617 506	6 080 491
Andre kortsiktige fordringer		9 800 393	9 322 998
Sum fordringer		14 490 934	15 448 985
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679
Sum omløpsmidler		14 630 941	16 233 664
SUM EIENDELER		392 726 926	413 430 275



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	113 985	11 262 689
Udekket tap	10	-7 563 313	-7 563 313
Sum opptjent egenkapital		-7 449 328	3 699 375
Sum egenkapital		-7 349 328	3 799 375
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 11	369 058 714	385 080 797
Sum annen langsiktig gjeld		369 058 714	385 080 797
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		570 987	1 430 425
Skyldige offentlige avgifter		60 094	80 564
Annen kortsiktig gjeld		30 386 460	23 039 113
Sum kortsiktig gjeld		31 017 540	24 550 103
Sum gjeld		400 076 254	409 630 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 726 926	413 430 275

TRONDHEIM, 18.06.2025

Bjørn Morten Pedersen Brauti
styrets leder

Elisabeth Pedersen Brauti
daglig 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 2023 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.

Skatt



KREBREAL EIENDOM AS 990 542 074

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 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1,4

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	580 372	981 545
Arbeidsgiveravgift	99 098	170 017
Pensjonskostnader	17 665	29 702
Andre relaterte ytelser	70 091	16 273
Sum	767 226	1 197 537

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	141 601 312
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	141 601 312
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-5 117 548
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-6 656 568
Balansført verdi pr 31.12	134 944 744
Årets av- og nedskrivninger	1 539 020
Økonomisk levetid	50 - 100
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-11 148 704	-881
Permanente forskjeller	-4 643 936	-7 867 896
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 321 392	1 105 528
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	4 617 506	6 080 491
Skattepliktig inntekt	-9 853 741	-682 758

Note 5 - 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.



KREBREAL EIENDOM AS

990 542 074

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-4 871 535	-6 169 460	1 297 925
Omløpsmidler	23 467	0	23 467
Fremførbart underskudd	-682 758	-10 536 499	9 853 741
Netto forskjeller	-5 530 826	-16 705 959	11 175 134
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 530 826	16 705 959	-11 175 134
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Eierandel konsern, datterselskap og tilknyttet selskap

Navn på selskap	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital siste årsregnska p	Resultat siste årsregnskap
Innsikten Eiendom Singsaker AS	100	100	2 880 000	550 256
Krebreale Eiendom Drift AS	100	100	750 000	-29 680
Wesselsgate 22 A og B AS	100	100	130 400	-374 190
Nedre Bakklandet 75 AS	100	100	2 500 000	-348 000
Nedre Bakklandet 77 AS	100	100	545 501	-185 095
Nedre Møllenberg Gate 79 AS	100	100	1 138 800	817 698
Nonnegata 16 AS	100	100	30 000	535 375
Wesselsgt 7 AS	100	100	30 001	83 782
Lade Allé 65 AS	100	100	36 659	19 583
Nedre Møllenberg Gate 68 A og B AS	100	100	200 000	859 831
Gamle Kongevei 2 A og B AS	100	100	415 733	-622 418
Mineralen Eiendom AS	100	100	283 001	603 717
Klostergt. 12 AS	100	100	30 000	-91 473
Kjøpmannsgata 19 AS	45	45	2.716.000*	455.000*

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 er ikke avlagt for 2024. Det er derfor lagt inn tall fra 2023 som er siste oppdaterte EK og resultat.

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	116 925 524	121 049 604



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	369 058 714	385 080 797

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Konsem mellomværende er for regnskapsåret 2024 renteberegnet iht renten morselskapet har på lån fra Nordea bank i tillegg til et påslag på 1,3%.

Note 8 - Spesifisering av andeler i Borettslag

I 2023 er aksjene i selskapet Nedre Allé 2A AS omgjort til andeler i borettslaget Nedre Alle 2A.

Pr. 31.12.2023 eide Kребreal Eiendom AS alle andelene. Det er totalt 5 andeler. I løpet av 2024 solgte selskapet 3 andeler. Pr. 31.12.2024 eier Kребreal Eiendom AS 2 andeler. I 2025 blir den siste andelen solgt. Selskapet vil beholde en andel

Navn på selskap	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital siste årsregnska p	Resultat siste årsregnskap
Borettslaget Nedre Alle 2A	40	40	11 952 658*	232 690*

*Årsregnskapet til Borettslaget Nedre Alle 2A er ikke avlagt for 2024. Det er derfor lagt inn tall fra 2023 som er siste oppdaterte EK og resultat.

Selskapet har i løpet av regnskapsåret solgt flere andeler i et borettslag som tidligere var ført som finansielle anleggsmidler. Salgene har samlet sett medført et tap. Tapet skyldes i hovedsak markedsmessige forhold som har endret seg betydelig siden verdsettelsestidspunktet.

Ved fastsettelse av verdiene ble det gjort fradrag i eiendomsverdien tilsvarende kr 1,5 millioner samlet, for å hensynta forventet usikkerhet og mulig nedgang i boligmarkedet. Vurderingen ble ansett som konservativ på det tidspunktet.

Etter dette har det imidlertid vært en betydelig økning i rentenivået, noe som har ført til redusert kjøpekraft og betydelig lavere aktivitet i boligmarkedet. Dette har hatt en direkte negativ innvirkning på salgsprisene for andelene, og realiserte verdier ble lavere enn antatt.

Selskapet har derfor regnskapsført tap ved realisasjon i tråd med regnskapslovens forsiktighetsprinsipp og god regnskapsskikk.

Én andel (andel 3) er fortsatt eid pr. 31.12.2024 og er bokført til kr 3 215 573. Det er gjennomført en vurdering av virkelig verdi, og det er ikke identifisert indikasjoner på verdifall for denne andelen.



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Note 9 - Aksjekapital

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Advokatfirmaet Kriebreal AS	510	51,00	A-aksjer
Elisabeth Brauti	90	9,00	A-aksjer
Kristine Pedersen Brauti	200	20,00	B-aksjer
Robin Pedersen Brauti	200	20,00	B-aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapets styreleder eier 51% av aksjene i Kriebreal Eiendom AS gjennom aksjene i Kriebreal Holding AS. Bjørn Morten P. Brauti eier 100% av aksjene i Kriebreal Holding AS. Han er styreleder i Kriebreal Eiendom AS. Selskapets styremedlem eier 9% av aksjene i Kriebreal Eiendom AS.

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	11 262 689	-7 563 313	3 799 375
Årsresultat	0	-11 148 704	0	-11 148 704
Egenkapital 31.12.2024	100 000	113 985	-7 563 313	-7 349 328

Mer om egenkapital

Kriebreal Eiendom AS har i 2024 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper på til sammen kr. 4.617.506

Langsiktig gjeld er i hovedsak mot morselskapet Kriebreal Holding 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.

Note 11 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Kriebreal Holding AS, konsernspiss og eier av 51% av Kriebreal Eiendom, har tatt opp lån hos Nordea Bank AB. Eiendommene i Kriebreal Eiendom AS er pantsatt for bankgjeld ytet til konsernspiss Kriebreal Holding AS. Av gjelden forfaller kr. 319.058.714 om mer enn 5 år.

Note 12 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



Årsregnskap for
KREBREAL EIENDOM AS

990542074

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		254 505	86 965
Annen driftsinntekt		19 892 549	14 323 839
Sum driftsinntekter		20 147 054	14 410 804
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-767 226	-1 197 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 539 020	-1 375 010
Annen driftskostnad		-8 368 001	-3 900 972
Sum driftskostnader		-10 674 246	-6 473 518
Driftsresultat		9 472 807	7 937 286
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 662 506	6 080 491
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 036 966	7 028 711
Annen renteinntekt		184 853	377
Annen finansinntekt		0	1 894 209
Sum finansinntekter		13 884 325	15 003 788
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-30 202 796	-22 938 325
Annen rentekostnad		-2 307	-3 630
Annen finanskostnad		-4 300 733	0
Sum finanskostnader		-34 505 836	-22 941 955
Netto finans		-20 621 511	-7 938 167
Årsresultat		-11 148 704	-881
Overføringer			
Annen egenkapital		-11 148 704	-881
Sum overføringer		-11 148 704	-881



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	134 944 743	136 483 763
Sum varige driftsmidler		134 944 743	136 483 763
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6	119 450 651	119 450 651
Lån til foretak i samme konsern	7	112 308 018	114 969 113
Investeringer i tilknyttet selskap		3 712 000	3 712 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	7 680 573	22 581 085
Sum finansielle anleggsmidler		243 151 242	260 712 849
Sum anleggsmidler		378 095 985	397 196 611
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		73 036	45 496
Kortsiktige konsernfordringer	7	4 617 506	6 080 491
Andre kortsiktige fordringer		9 800 393	9 322 998
Sum fordringer		14 490 934	15 448 985
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 007	784 679
Sum omløpsmidler		14 630 941	16 233 664
SUM EIENDELER		392 726 926	413 430 275



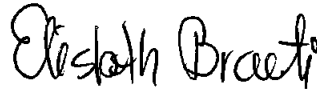
KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	113 985	11 262 689
Udekket tap	10	-7 563 313	-7 563 313
Sum opptjent egenkapital		-7 449 328	3 699 375
Sum egenkapital		-7 349 328	3 799 375
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 11	369 058 714	385 080 797
Sum annen langsiktig gjeld		369 058 714	385 080 797
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		570 987	1 430 425
Skyldige offentlige avgifter		60 094	80 564
Annen kortsiktig gjeld		30 386 460	23 039 113
Sum kortsiktig gjeld		31 017 540	24 550 103
Sum gjeld		400 076 254	409 630 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 726 926	413 430 275

TRONDHEIM, 18.06.2025


Bjørn Mollen Pedersen Brauti
styrets leder


Elisabeth Pedersen Brauti
daglig 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 2023 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.

Skatt



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

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 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1,4

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	580 372	981 545
Arbeidsgiveravgift	99 098	170 017
Pensjonskostnader	17 665	29 702
Andre relaterte ytelser	70 091	16 273
Sum	767 226	1 197 537

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	141 601 312
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	141 601 312
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-5 117 548
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-6 656 568
Balanseført verdi pr 31.12	134 944 744
Årets av- og nedskrivninger	1 539 020
Økonomisk levetid	50 - 100
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-11 148 704	-881
Permanente forskjeller	-4 643 936	-7 867 896
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 321 392	1 105 528
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	4 617 506	6 080 491
Skattepliktig inntekt	-9 853 741	-682 758

Note 5 - 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.



KREBREAL EIENDOM AS

990 542 074

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-4 871 535	-6 169 460	1 297 925
Omløpsmidler	23 467	0	23 467
Frømførbart underskudd	-682 758	-10 536 499	9 853 741
Netto forskjeller	-5 530 826	-16 705 959	11 175 134
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 530 826	16 705 959	-11 175 134
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 6 - Eierandel konsern, datterselskap og tilknyttet selskap

Navn på selskap	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital siste årsregnska p	Resultat siste årsregnskap
Innsikten Eiendom Singsaker AS	100	100	2 880 000	550 256
Krebreale Eiendom Drift AS	100	100	750 000	-29 680
Wesselsgate 22 A og B AS	100	100	130 400	-374 190
Nedre Baklandet 75 AS	100	100	2 500 000	-348 000
Nedre Baklandet 77 AS	100	100	545 501	-185 095
Nedre Møllenbergt Gate 79 AS	100	100	1 138 800	817 698
Nonnegata 16 AS	100	100	30 000	535 375
Wesselsgt 7 AS	100	100	30 001	83 782
Lade Allé 65 AS	100	100	36 659	19 583
Nedre Møllenbergt Gate 68 A og B AS	100	100	200 000	859 831
Gamle Kongevei 2 A og B AS	100	100	415 733	-622 418
Mineralen Eiendom AS	100	100	283 001	603 717
Klostergt. 12 AS	100	100	30 000	-91 473
Kjøpmannsgata 19 AS	45	45	2.716.000*	455.000*

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 er ikke avlagt for 2024. Det er derfor lagt inn tall fra 2023 som er siste oppdaterte EK og resultat.

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	116 925 524	121 049 604



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	369 058 714	385 080 797

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Konsernmellomværende er for regnskapsåret 2024 renteberegnet iht renten morselskapet har på lån fra Nordea bank i tillegg til et påslag på 1,3%.

Note 8 - Spesifisering av andeler i Borettslag

I 2023 er aksjene i selskapet Nedre Allé 2A AS omgjort til andeler i borettslaget Nedre Alle 2A.

Pr. 31.12.2023 eide Krebreal Eiendom AS alle andelene. Det er totalt 5 andeler. I løpet av 2024 solgte selskapet 3 andeler. Pr. 31.12.2024 eier Krebreal Eiendom AS 2 andeler. I 2025 blir den siste andelen solgt. Selskapet vil beholde en andel

Navn på selskap	Eierandel %	Stemmeandel %	Egenkapital siste årsregnska p	Resultat siste årsregnskap
Borettslaget Nedre Alle 2A	40	40	11 952 658*	232 690*

*Årsregnskapet til Borettslaget Nedre Alle 2A er ikke avlagt for 2024. Det er derfor lagt inn tall fra 2023 som er siste oppdaterte EK og resultat.

Selskapet har i løpet av regnskapsåret solgt flere andeler i et borettslag som tidligere var ført som finansielle anleggsmidler. Salgene har samlet sett medført et tap. Tapet skyldes i hovedsak markedsmessige forhold som har endret seg betydelig siden verdsettelsestidspunktet.

Ved fastsettelse av verdiene ble det gjort fradrag i eiendomsverdien tilsvarende kr 1,5 millioner samlet, for å hensynta forventet usikkerhet og mulig nedgang i boligmarkedet. Vurderingen ble ansett som konservativ på det tidspunktet.

Etter dette har det imidlertid vært en betydelig økning i rentenivået, noe som har ført til redusert kjøpekraft og betydelig lavere aktivitet i boligmarkedet. Dette har hatt en direkte negativ innvirkning på salgsprisene for andelene, og realiserte verdier ble lavere enn antatt.

Selskapet har derfor regnskapsført tap ved realisasjon i tråd med regnskapslovens forsiktighetsprinsipp og god regnskapsskikk.

Én andel (andel 3) er fortsatt eid pr. 31.12.2024 og er bokført til kr 3 215 573. Det er gjennomført en vurdering av virkelig verdi, og det er ikke identifisert indikasjoner på verdifall for denne andelen.



KREBREAL EIENDOM AS
990 542 074

Note 9 - Aksjekapital

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

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Advokatfirmaet Krebreal AS	510	51,00	A-aksjer
Elisabeth Brauti	90	9,00	A-aksjer
Kristine Pedersen Brauti	200	20,00	B-aksjer
Robin Pedersen Brauti	200	20,00	B-aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapets styreleder eier 51% av aksjene i Krebreal Eiendom AS gjennom aksjene i Krebreal Holding AS. Bjørn Morten P. Brauti eier 100% av aksjene i Krebreal Holding AS. Han er styreleder i Krebreal Eiendom AS. Selskapets styremedlem eier 9% av aksjene i Krebreal Eiendom AS.

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	11 262 689	-7 563 313	3 799 375
Årsresultat	0	-11 148 704	0	-11 148 704
Egenkapital 31.12.2024	100 000	113 985	-7 563 313	-7 349 328

Mer om egenkapital

Krebreal Eiendom AS har i 2024 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper på til sammen kr. 4.617.506

Langsiktig gjeld er i hovedsak mot morselskapet Krebreal Holding 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.

Note 11 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Krebreal Holding AS, konsernspiss og eier av 51% av Krebreal Eiendom, har tatt opp lån hos Nordea Bank AB. Eiendommene i Krebreal Eiendom AS er pantsatt for bankgjeld ytet til konsernspiss Krebreal Holding AS. Av gjelden forfaller kr. 319.058.714 om mer enn 5 år.

Note 12 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



KREBREAL EIENDOM AS
990542074

Sluttposteringer

18.06.2025 11:34

Side 1/2

Rapporteringsperiode
Opplysninger t.o.m.

Årsoppgjør
31.12.2024

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2024	Avskrivning fra anleggsregister			
		1150 Eidsvollsgt. 11 A		40 000,00	
		6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	1 539 020,00		
		1160 Kirkegata 11		69 598,00	
		1170 Weidemanns vei 23		135 000,00	
		1180 Eidsvollsgt 11 B		56 396,00	
		1190 Wesselsgt 10 A og B		114 411,00	
		1195 Skansegata 2 A og B		212 487,00	
		1196 Gamle Kongevei 4A		159 549,00	
		1197 Nedre Møllenberg gt. 51		87 229,00	
		1198 Nedre Bakklandet 33 a,b,c		151 829,00	
		1191 Weidemanns vei 13		266 506,00	
		1189 Øvre Alle 3B		246 015,00	
Sum			1 539 020,00	1 539 020,00	
S2	31.12.2024	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2050 Annen egenkapital	11 148 703,65		
		8960 Overføringer annen egenkapital		11 148 703,65	
Sum			11 148 703,65	11 148 703,65	



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 Krebreal Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krebreal Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr. 208NY-Q90ZD-ORDM6-CN3A6-CUHZI-H50TJ



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."

Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-06-18 13:05:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 208NY-Q90ZD-ORDM6-CN3A6-CUHZI-H50TJ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.