



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 623 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KMC HAVNEGATA 24 AS  
Forretningsadresse: Brattørkaia 13B  
7010 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: Liv Malvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### 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, 07.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 000 004	10 279 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 000 004</b>	<b>10 279 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 614 101	907 518
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		1 128 458	1 052 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 742 559</b>	<b>1 960 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 257 445</b>	<b>8 318 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			40 679
Annen renteinntekt		1 101	
Annen finansinntekt		18 720	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 821</b>	<b>40 679</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 542 097	2 580 131
Annen rentekostnad		5 106	1 145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 547 203</b>	<b>2 581 276</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 527 382</b>	<b>-2 540 597</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 730 063</b>	<b>5 778 218</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 040 614	1 271 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag		3 949 270	4 081 608
Overført til/fra annen egenkapital		-259 821	425 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>4</b>	<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	51 649 901	53 150 446
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 649 901</b>	<b>53 150 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 649 901</b>	<b>53 150 446</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>			<b>72 056</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		228 524	4 307 999
Andre kortsiktige fordringer		184 371	309 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>412 895</b>	<b>4 617 099</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 369	471 612
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 369</b>	<b>471 612</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 264</b>	<b>5 160 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		921	921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 921</b>	<b>100 921</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 948 380	2 208 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 948 380</b>	<b>2 208 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>2 049 301</b>	<b>2 309 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	519 769	593 052
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>519 769</b>	<b>593 052</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	39 648 420	49 614 832
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 648 420</b>	<b>49 614 832</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 168 189</b>	<b>50 207 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			13 376
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		9 871 676	5 780 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 871 676</b>	<b>5 794 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 039 865</b>	<b>56 002 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394537

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 819 623 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KMC HAVNEGATA 24 AS  
Forretningsadresse: c/o KMC Properties ASA  
Dyre Halses gate 1A  
7042 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: Liv Malvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**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, 10.05.2023



Organisasjonsnr: 819 623 392  
KMC HAVNEGATA 24 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 000 004	10 279 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 000 004</b>	<b>10 279 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 614 101	907 518
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		1 128 458	1 052 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 742 559</b>	<b>1 960 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 257 445</b>	<b>8 318 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			40 679
Annen renteinntekt		1 101	
Annen finansinntekt		18 720	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 821</b>	<b>40 679</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 542 097	2 580 131
Annen rentekostnad		5 106	1 145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 547 203</b>	<b>2 581 276</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 527 382</b>	<b>-2 540 597</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	1 040 614	1 271 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 949 270	4 081 608
Overført til/fra annen egenkapital		-259 821	425 412



Sum overføringer og disponeringer	4	3 689 449	4 507 020
--------------------------------------	---	-----------	-----------



Organisasjonsnr: 819 623 392  
KMC HAVNEGATA 24 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	1	51 649 901	53 150 446
--------------	---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	1		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		51 649 901	53 150 446
-------------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		51 649 901	53 150 446
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer			72 056
-----------	--	--	--------

##### Fordringer

Kundefordringer		228 524	4 307 999
-----------------	--	---------	-----------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		184 371	309 100
------------	--	---------	---------

Sum fordringer		412 895	4 617 099
----------------	--	---------	-----------

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		26 369	471 612
----	--	--------	---------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		26 369	471 612
-----------------------	--	--------	---------

Sum omløpsmidler		439 264	5 160 767
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		52 089 166	58 311 213
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	5		
---------------------------	---	--	--

Overkurs		921	921
----------	--	-----	-----

Sum innskutt egenkapital		100 921	100 921
--------------------------	--	---------	---------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 948 380	2 208 201
-------------------	--	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		1 948 380	2 208 201
--------------------------	--	-----------	-----------



<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2 049 301</b>	<b>2 309 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	519 769	593 052
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>519 769</b>	<b>593 052</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	39 648 420	49 614 832
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 648 420</b>	<b>49 614 832</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 168 189</b>	<b>50 207 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			13 376
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		9 871 676	5 780 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 871 676</b>	<b>5 794 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 039 865</b>	<b>56 002 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>



Organisasjonsnr: 819 623 392  
KMC HAVNEGATA 24 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022 Stjørdal Eiendom AS

Org.nr.: 819 623 392

**RESULTATREGNSKAP****STJØRDAL EIENDOM AS**

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftsinntekt		10 000 004	10 279 240
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 000 004</b>	<b>10 279 240</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 614 101	907 518
Annen driftskostnad		1 128 458	1 052 907
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 742 559</b>	<b>1 960 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 257 445</b>	<b>8 318 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	40 679
Annen renteinntekt		1 101	0
Annen finansinntekt		18 720	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 542 097	2 580 131
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	1 145
Annen rentekostnad		5 106	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 527 382</b>	<b>-2 540 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 730 063</b>	<b>5 778 218</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 040 614	1 271 198
<b>Årsresultat</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 949 270	4 081 608
Overført til/fra annen egenkapital		-259 821	425 412
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>



### BALANSE

#### STJØRDAL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	51 649 901	53 150 446
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 649 901</b>	<b>53 150 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 649 901</b>	<b>53 150 446</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning		0	72 056
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		228 524	4 307 999
Andre kortsiktige fordringer		184 371	309 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>412 895</b>	<b>4 617 099</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 369	471 612
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 264</b>	<b>5 160 767</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>



### BALANSE

#### STJØRDAL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		921	921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 921</b>	<b>100 921</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 948 380	2 208 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 948 380</b>	<b>2 208 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2 049 301</b>	<b>2 309 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	519 769	593 052
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>519 769</b>	<b>593 052</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	39 648 420	49 614 832
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 648 420</b>	<b>49 614 832</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	13 376
Konserngjeld		9 871 676	5 780 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 871 676</b>	<b>5 794 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 039 865</b>	<b>56 002 092</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>

29.03.2023  
Styret i Stjørdal Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Liv Malvik  
styreleder



## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres og anses opptjent i takt med leieperioden.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### Konsern

Selskapet er i konsernforhold med KMC Properties ASA (org.nr 990 727 007) som konsernspiss. Konsernregnskapet utarbeides av konsernspiss. Henvendelser vedrørende regnskapet kan rettes til selskapet.



## NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygg	Tomt	AUU	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	38 553 580	18 000 000	0	56 553 580
Årets tilgang	72 056	0	41 500	113 556
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	5 017 235	0	0	5 017 235
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>33 608 401</b>	<b>18 000 000</b>	<b>41 500</b>	<b>51 649 901</b>
Årets avskrivninger	1 614 101	0	0	1 614 101
Økonomisk levetid	10-25 år			

## NOTE 2 LÅN OG SIKKERHETER

Konsernet er langsiktig finansiert via obligasjonslån hos konsernspiss KMC Properties ASA. Obligasjonslånet er avdragsfritt og forfaller til betaling i desember 2023. Videre refinansiering etter utløp tilpasses hva som vurderes mest hensiktsmessig for konsernet.

Som sikkerhet for obligasjonslånet har konsernets datterselskaper stilt sikkerhet i sine aktiva og eiendom.

Innfrielse av interne lån er ikke fastsatt, men vil være knyttet opp mot konsernspissens gjeldsbetjening og likviditetsbehov. Renter på konserninterne mellomværende beregnes med utgangspunkt i kostnad knyttet til obligasjonslånet.

**NOTE 3 SKATT**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 113 897	1 151 212
Endring i utsatt skatt	-73 283	119 986
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 040 614</b>	<b>1 271 198</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 730 063	5 778 218
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	333 105	-545 387
Avgitt konsernbidrag	-5 063 167	-5 232 831
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 113 897	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 113 897	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 362 588	2 627 571	264 984
Fordringer	0	68 121	68 121
<b>Sum</b>	<b>2 362 588</b>	<b>2 695 692</b>	<b>333 105</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 362 588</b>	<b>2 695 692</b>	<b>333 105</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>519 769</b>	<b>593 052</b>	<b>73 283</b>

**NOTE 4 EGENKAPITAL**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	100 000	921	2 208 201	2 309 122
Årets resultat			3 689 449	3 689 449
Konsernbidrag avgitt			-3 949 270	-3 949 270
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>921</b>	<b>1 948 380</b>	<b>2 049 301</b>

**NOTE 5 AKSJONÆRER****AKSJEKAPITALEN I STJØRDAL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

**EIERSTRUKTUR**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Industrieiendom Nord AS	1 000	100,0	100,0



## **NOTE 6 LØNN, ANTALL ANSATTE M.M**

---

Selskapet har i 2022 ingen ansatte. Selskapet har ingen lønnskostnader og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.



# Årsregnskap 2022 Stjørdal Eiendom AS

Org.nr.: 819 623 392

**RESULTATREGNSKAP****STJØRDAL EIENDOM AS**

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftsinntekt		10 000 004	10 279 240
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 000 004</b>	<b>10 279 240</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 614 101	907 518
Annen driftskostnad		1 128 458	1 052 907
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 742 559</b>	<b>1 960 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 257 445</b>	<b>8 318 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	40 679
Annen renteinntekt		1 101	0
Annen finansinntekt		18 720	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 542 097	2 580 131
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	1 145
Annen rentekostnad		5 106	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 527 382</b>	<b>-2 540 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 730 063</b>	<b>5 778 218</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 040 614	1 271 198
<b>Årsresultat</b>		<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 949 270	4 081 608
Overført til/fra annen egenkapital		-259 821	425 412
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>3 689 449</b>	<b>4 507 020</b>



### BALANSE

#### STJØRDAL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	51 649 901	53 150 446
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 649 901</b>	<b>53 150 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 649 901</b>	<b>53 150 446</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning		0	72 056
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		228 524	4 307 999
Andre kortsiktige fordringer		184 371	309 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>412 895</b>	<b>4 617 099</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 369	471 612
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 264</b>	<b>5 160 767</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>



## BALANSE

### STJØRDAL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		921	921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 921</b>	<b>100 921</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 948 380	2 208 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 948 380</b>	<b>2 208 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2 049 301</b>	<b>2 309 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	519 769	593 052
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>519 769</b>	<b>593 052</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	39 648 420	49 614 832
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 648 420</b>	<b>49 614 832</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	13 376
Konserngjeld		9 871 676	5 780 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 871 676</b>	<b>5 794 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 039 865</b>	<b>56 002 092</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>52 089 166</b>	<b>58 311 213</b>

29.03.2023  
Styret i Stjørdal Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Liv Malvik  
styreleder



## KONTANTSTRØM

### STJØRDAL EIENDOM AS

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	4 730 063	5 778 218
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Avskrivninger	1 614 101	907 518
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	0	0
Endring i kundefordringer	4 079 475	-2 886 140
Endring i leverandørgjeld	-13 377	-71 479
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	0	0
Effekt av valutakursendringer	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	124 729	2 876 626
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>10 534 991</b>	<b>6 604 743</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-41 500	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-41 500</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	4 260 509	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-9 966 412	-5 550 936
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0
Netto endring i kasskreditt	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
Utbetalinger av utbytte	0	0
Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-5 232 831	-6 218 500
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-10 938 734</b>	<b>-11 769 436</b>
<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-445 243	-5 164 693
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	471 612	5 636 305
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>26 369</b>	<b>471 612</b>



## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres og anses opptjent i takt med leieperioden.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### Konsern

Selskapet er i konsernforhold med KMC Properties ASA (org.nr 990 727 007) som konsernspiss. Konsernregnskapet utarbeides av konsernspiss. Henvendelser vedrørende regnskapet kan rettes til selskapet.



## NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygg	Tomt	AUU	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	38 553 580	18 000 000	0	56 553 580
Årets tilgang	72 056	0	41 500	113 556
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	5 017 235	0	0	5 017 235
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>33 608 401</b>	<b>18 000 000</b>	<b>41 500</b>	<b>51 649 901</b>
Årets avskrivninger	1 614 101	0	0	1 614 101
Økonomisk levetid	10-25 år			

## NOTE 2 LÅN OG SIKKERHETER

Konsernet er langsiktig finansiert via obligasjonslån hos konsernspiss KMC Properties ASA. Obligasjonslånet er avdragsfritt og forfaller til betaling i desember 2023. Videre refinansiering etter utløp tilpasses hva som vurderes mest hensiktsmessig for konsernet.

Som sikkerhet for obligasjonslånet har konsernets datterselskaper stilt sikkerhet i sine aktiva og eiendom.

Innfrielse av interne lån er ikke fastsatt, men vil være knyttet opp mot konsernspissens gjeldsbetjening og likviditetsbehov. Renter på konserninterne mellomværende beregnes med utgangspunkt i kostnad knyttet til obligasjonslånet.

**NOTE 3 SKATT**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 113 897	1 151 212
Endring i utsatt skatt	-73 283	119 986
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 040 614</b>	<b>1 271 198</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 730 063	5 778 218
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	333 105	-545 387
Avgitt konsernbidrag	-5 063 167	-5 232 831
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 113 897	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 113 897	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 362 588	2 627 571	264 984
Fordringer	0	68 121	68 121
<b>Sum</b>	<b>2 362 588</b>	<b>2 695 692</b>	<b>333 105</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 362 588</b>	<b>2 695 692</b>	<b>333 105</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>519 769</b>	<b>593 052</b>	<b>73 283</b>

**NOTE 4 EGENKAPITAL**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	100 000	921	2 208 201	2 309 122
Årets resultat			3 689 449	3 689 449
Konsernbidrag avgitt			-3 949 270	-3 949 270
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>921</b>	<b>1 948 380</b>	<b>2 049 301</b>

**NOTE 5 AKSJONÆRER****AKSJEKAPITALEN I STJØRDAL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

**EIERSTRUKTUR**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Industrieiendom Nord AS	1 000	100,0	100,0



**NOTE 6 LØNN, ANTALL ANSATTE M.M**

---

Selskapet har i 2022 ingen ansatte. Selskapet har ingen lønnskostnader og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.



Til generalforsamlingen i Stjørdaal Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 30.03.2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Øystein Blåka Sandvik**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Sandvik, Øystein Blåka	BANKID	2023-04-25 20:18

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.