



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	982 743 060
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KRÆMER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Stakkevollveien 33 B 9010 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Engum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.03.2025

### 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, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 833 311	3 047 021
Annen driftsinntekt		7 031 197	5 394 074
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 864 507</b>	<b>8 441 095</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 499 343	1 711 371
Lønnskostnad	1	6 558 133	6 058 192
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	508 900	513 903
Annen driftskostnad		2 651 521	3 513 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 217 897</b>	<b>11 797 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 353 390</b>	<b>-3 356 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 375	82 137
Annen renteinntekt		398 309	456 067
Annen finansinntekt		3 166 250	3 478 162
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 614 934</b>	<b>4 016 366</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		649 999	670 133
Annen rentekostnad		533 204	696 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 183 203</b>	<b>1 366 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 431 731</b>	<b>2 650 075</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>78 341</b>	<b>-706 227</b>
Skattekostnad på resultat	3	18 276	-152 566
<b>Årsresultat</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		60 065	-553 661
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	52 200	70 476
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>52 200</b>	<b>70 476</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	29 699 211	30 177 311
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	69 274	100 074
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>29 768 485</b>	<b>30 277 385</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		219 768 732	219 768 732
Andre langsiktige fordringer		200 000	920 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>219 968 732</b>	<b>220 688 732</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>249 789 418</b>	<b>251 036 594</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 023 140	18 127 470
Andre kortsiktige fordringer		45 627 552	32 066 462
Konsernfordringer		3 149 566	3 462 096
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 800 258</b>	<b>53 656 028</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		324 434	319 317
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>324 434</b>	<b>319 317</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 124 692</b>	<b>53 975 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>309 914 110</b>	<b>305 011 938</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		6 035 507	6 035 507
Overkurs		73 346 709	73 346 709
Annen innskutt egenkapital		3 055 309	3 055 309
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>82 437 525</b>	<b>82 437 524</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	18 075 359	18 015 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 075 359</b>	<b>18 015 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 512 884</b>	<b>100 452 818</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		7 821 159	9 463 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 821 159</b>	<b>9 463 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 821 159</b>	<b>9 463 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 955 767	12 765 467
Leverandørgjeld		527 073	526 299
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		448 470	456 879
Annen kortsiktig gjeld		180 648 757	181 346 897
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>201 580 067</b>	<b>195 095 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>209 401 226</b>	<b>204 559 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>309 914 110</b>	<b>305 011 938</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	110 045 755	195 489 644
Annen driftsinntekt	2	1 700 941	1 070 522
<b>Sum inntekter</b>		<b>111 746 696</b>	<b>196 560 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 949 414	1 005 775
Lønnskostnad	3	6 558 133	6 058 192
Avskrivning	4	30 144 643	16 192 445
Annen driftskostnad		28 252 693	136 350 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>67 904 882</b>	<b>159 606 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 841 814</b>	<b>36 953 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 113 058	1 978 811
Annen finansinntekt		58 018	54 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 171 076</b>	<b>2 033 119</b>
Annen rentekostnad		57 228 029	33 471 050
Annen finanskostnad		698	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 228 728</b>	<b>33 471 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-46 057 652</b>	<b>-31 437 932</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 215 838</b>	<b>5 515 752</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-486 443	1 233 761
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt til annen egenkapital		-1 729 395	4 281 992
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 992</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	834 903 864	866 695 577
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		55 402 156	5 660 412
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>890 306 020</b>	<b>872 355 989</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		-1
Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>-1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>890 306 020</b>	<b>872 355 988</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	43 047 812	37 177 933
<b>Sum varer</b>		<b>43 047 812</b>	<b>37 177 933</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 090 612	46 138 597
Andre kortsiktige fordringer	9	1 838 706	15 410 345
Konsernfordringer	9		1
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 929 318</b>	<b>61 548 943</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	324 434	319 317
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>324 434</b>	<b>319 317</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 301 564</b>	<b>99 046 192</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>937 607 584</b>	<b>971 402 180</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	6 035 507	6 035 507
Overkurs		73 346 708	73 346 708
Annen innskutt egenkapital		3 055 309	3 055 309
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>82 437 524</b>	<b>82 437 524</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 832 135	4 561 529
Udisponert resultat			-1
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 832 135</b>	<b>4 561 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>85 269 658</b>	<b>86 999 052</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	14 906 593	15 393 037
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 906 593</b>	<b>15 393 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	791 625 507	746 841 751
Langsiktig konserngjeld	9		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>791 625 507</b>	<b>746 841 751</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>806 532 100</b>	<b>762 234 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 955 767	60 464 274
Leverandørgjeld		4 484 345	27 825 948
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		429 926	453 942
Annen kortsiktig gjeld	9	20 935 787	33 424 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 805 826</b>	<b>122 168 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>852 337 926</b>	<b>884 403 128</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>937 607 584</b>	<b>971 402 180</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392466

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 743 060  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRÆMER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stakkevollveien 33 B  
9010 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Engum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

#### 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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 982 743 060  
KREMER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 833 311	3 047 021
Annen driftsinntekt		7 031 197	5 394 074
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 864 507</b>	<b>8 441 095</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 499 343	1 711 371
Lønnskostnad	1	6 558 133	6 058 192
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	508 900	513 903
Annen driftskostnad		2 651 521	3 513 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 217 897</b>	<b>11 797 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 353 390</b>	<b>-3 356 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 375	82 137
Annen renteinntekt		398 309	456 067
Annen finansinntekt		3 166 250	3 478 162
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 614 934</b>	<b>4 016 366</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		649 999	670 133
Annen rentekostnad		533 204	696 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 183 203</b>	<b>1 366 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 431 731</b>	<b>2 650 075</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>78 341</b>	<b>-706 227</b>
Skattekostnad på resultat	3	18 276	-152 566
<b>Årsresultat</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		60 065	-553 661
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 065</b>	<b>-553 661</b>



Organisasjonsnr: 982 743 060  
KREMER EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	52 200	70 476
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>52 200</b>	<b>70 476</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	29 699 211	30 177 311
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	69 274	100 074
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>29 768 485</b>	<b>30 277 385</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		219 768 732	219 768 732
Andre langsiktige			
fordringer		200 000	920 000
<b>Sum finansielle</b>		<b>219 968 732</b>	<b>220 688 732</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>249 789 418</b>	<b>251 036 594</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 023 140	18 127 470
Andre kortsiktige			
fordringer		45 627 552	32 066 462
Konsernfordringer		3 149 566	3 462 096
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 800 258</b>	<b>53 656 028</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		324 434	319 317
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>324 434</b>	<b>319 317</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 124 692</b>	<b>53 975 344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>309 914 110</b>	<b>305 011 938</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	6 035 507	6 035 507
Overkurs	73 346 709	73 346 709
Annen innskutt egenkapital	3 055 309	3 055 309
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>82 437 525</b>	<b>82 437 524</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 18 075 359	18 015 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 075 359</b>	<b>18 015 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>100 512 884</b>	<b>100 452 818</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	3	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	7 821 159	9 463 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 821 159</b>	<b>9 463 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 821 159</b>	<b>9 463 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 955 767	12 765 467
Leverandørgjeld	527 073	526 299
Betalbar skatt	3	
Skyldig offentlige avgifter	448 470	456 879
Annen kortsiktig gjeld	180 648 757	181 346 897
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>201 580 067</b>	<b>195 095 543</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>209 401 226</b>	<b>204 559 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>309 914 110</b>	<b>305 011 938</b>



Organisasjonsnr: 982 743 060  
KREMER EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	110 045 755	195 489 644
Annen driftsinntekt	2	1 700 941	1 070 522
<b>Sum inntekter</b>		<b>111 746 696</b>	<b>196 560 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 949 414	1 005 775
Lønnskostnad	3	6 558 133	6 058 192
Avskrivning	4	30 144 643	16 192 445
Annen driftskostnad		28 252 693	136 350 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>67 904 882</b>	<b>159 606 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 841 814</b>	<b>36 953 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 113 058	1 978 811
Annen finansinntekt		58 018	54 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 171 076</b>	<b>2 033 119</b>
Annen rentekostnad		57 228 029	33 471 050
Annen finanskostnad		698	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 228 728</b>	<b>33 471 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-46 057 652</b>	<b>-31 437 932</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 215 838</b>	<b>5 515 752</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-486 443	1 233 761
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-1 729 395	4 281 992
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 729 395</b>	<b>4 281 992</b>



Organisasjonsnr: 982 743 060  
KREMER EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	6	834 903 864	866 695 577
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr		55 402 156	5 660 412
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>890 306 020</b>	<b>872 355 989</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		-1
Lån til foretak i samme			
konsern	7		
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmidler</b>			<b>-1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>890 306 020</b>	<b>872 355 988</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen			
beholdning	8	43 047 812	37 177 933
<b>Sum varer</b>		<b>43 047 812</b>	<b>37 177 933</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 090 612	46 138 597
Andre kortsiktige			
fordringer	9	1 838 706	15 410 345
Konsernfordringer	9		1
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 929 318</b>	<b>61 548 943</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	10	324 434	319 317
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>324 434</b>	<b>319 317</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 301 564</b>	<b>99 046 192</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>937 607 584</b>	<b>971 402 180</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	6 035 507	6 035 507
Overkurs		73 346 708	73 346 708
Annen innskutt egenkapital		3 055 309	3 055 309
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>82 437 524</b>	<b>82 437 524</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 832 135	4 561 529
Udisponert resultat			-1
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 832 135</b>	<b>4 561 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>85 269 658</b>	<b>86 999 052</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	14 906 593	15 393 037
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 906 593</b>	<b>15 393 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	791 625 507	746 841 751
Langsiktig konserngjeld	9		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>791 625 507</b>	<b>746 841 751</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>806 532 100</b>	<b>762 234 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
Leverandørgjeld	6	19 955 767	60 464 274
Betalbar skatt	5	4 484 345	27 825 948
Skyldig offentlige avgifter		429 926	453 942
Annen kortsiktig gjeld	9	20 935 787	33 424 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 805 826</b>	<b>122 168 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>852 337 926</b>	<b>884 403 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>937 607 584</b>	<b>971 402 180</b>



Organisasjonsnr: 982 743 060  
KREMER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

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.



Organisasjonsnr: 982 743 060  
KREMER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



 BankID Signing  
Heidi Irene Øines Martinussen  
2025-03-27

 BankID Signing  
Petter Daase  
2025-03-27

 BankID Signing  
Kay-Hugo Hanssen  
2025-03-27

 BankID Signing  
Helge Alfon Kræmer  
2025-03-27

 BankID Signing  
Trond Eilertsen  
2025-03-27

 BankID Signing  
Thomas Kræmer  
2025-03-27

# Årsregnskap 2024 Kræmer Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 982 743 060**



## Resultatregnskap

Kræmer Eiendom AS			Kræmer Eiendom Konsern		
2024	2023	Driftsinntekter/-kostnader	Note	2024	2023
1 833	3 047	Salgsinntekt	1, 2	110 046	195 490
7 031	5 394	Annen driftsinntekt	2	1 701	1 071
<b>8 865</b>	<b>8 441</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>111 747</b>	<b>196 560</b>
1 499	1 339	Varekostnad		2 949	1 006
6 558	6 058	Lønnskostnad	3	6 558	6 058
509	514	Avskrivning	4	30 145	16 192
2 652	3 886	Annen driftskostnad		28 253	136 350
<b>11 218</b>	<b>11 797</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>67 905</b>	<b>159 606</b>
<b>-2 353</b>	<b>-3 356</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>43 842</b>	<b>36 954</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
50	82	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
398	456	Annen renteinntekt		11 113	1 979
3 166	3 478	Annen finansinntekt		58	54
650	670	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
533	696	Annen rentekostnad		57 228	33 471
0	0	Annen finanskostnad		1	0
<b>2 432</b>	<b>2 650</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-46 058</b>	<b>-31 438</b>
<b>78</b>	<b>-706</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 216</b>	<b>5 516</b>
18	-153	Skattekostnad på ordinært resultat	5	-486	1 234
<b>60</b>	<b>-554</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1 729</b>	<b>4 282</b>
<b>60</b>	<b>-554</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-1 729</b>	<b>4 282</b>
		<b>Overføringer</b>			
60	-554	Avsatt til annen egenkapital		-1 729	4 282
<b>60</b>	<b>-554</b>	<b>Sum disponert</b>		<b>-1 729</b>	<b>4 282</b>



## Balanse

Kræmer Eiendom AS

Kræmer Eiendom Konsern

2024	2023	Eiendeler	Note	2024	2023
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
52	70	Utsatt skattefordel	5	0	0
<b>52</b>	<b>70</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
29 699	30 177	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	834 904	866 696
69	100	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		55 402	5 660
<b>29 768</b>	<b>30 277</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>890 306</b>	<b>872 356</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
219 769	219 769	Investeringer i datterselskap	7	0	0
200	920	Andre langsiktige fordringer		0	0
<b>219 969</b>	<b>220 689</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>249 789</b>	<b>251 037</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>890 306</b>	<b>872 356</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
0	0	Lager av varer og annen beholdning	8	43 048	37 178
		<b>Fordringer</b>			
11 023	18 127	Kundefordringer	9	2 091	46 139
45 628	32 066	Andre kortsiktige fordringer	9	1 839	15 410
3 150	3 462	Konsernfordringer	9	0	0
<b>59 800</b>	<b>53 656</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>3 929</b>	<b>61 549</b>
		<b>Investeringer</b>			
324	319	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	324	319
<b>60 125</b>	<b>53 975</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 302</b>	<b>99 046</b>
<b>309 914</b>	<b>305 012</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>937 608</b>	<b>971 402</b>

Kræmer Eiendom AS

Side 3



## Balanse

Kræmer Eiendom AS

Kræmer Eiendom Konsern

2024	2023		Note	2024	2023
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
6 036	6 036	Aksjekapital	11	6 036	6 036
73 347	73 347	Overkurs		73 347	73 347
3 055	3 055	Annen innskutt egenkapital		3 055	3 055
<b>82 438</b>	<b>82 438</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>82 438</b>	<b>82 438</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
18 075	18 015	Annen egenkapital		2 832	4 562
<b>18 075</b>	<b>18 015</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 832</b>	<b>4 562</b>
		<b>Sum egenkapital</b>		<b>85 270</b>	<b>86 999</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
0	0	Utsatt skatt	5	14 907	15 393
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>14 907</b>	<b>15 393</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	791 626	746 842
7 821	9 464	Langsiktig konserngjeld	9	0	0
<b>7 821</b>	<b>9 464</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>791 626</b>	<b>746 842</b>

Kræmer Eiendom AS

Side 4





## Kontantstrømoppstilling

Kræmer Eiendom AS

Mor				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
		<b>NRS Indirekte metode</b>			
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
78	-706	Resultat før skattekostnad	5	-2 216	5 516
509	514	Ordinære avskrivninger	4	30 145	16 192
0	0	Endring i varelager		-5 870	-8 573
7 104	-1 206	Endring i kundefordringer		44 048	108 911
1	317	Endring i leverandørgjeld		-23 342	-1 722
-14 878	7 055	Endring i andre tidsavgrensningsposter	5	1 059	5 901
<b>-7 185</b>	<b>5 973</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>43 825</b>	<b>126 225</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0	129	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	48 095	249 677
<b>0</b>	<b>-129</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-48 095</b>	<b>-249 677</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		67 199	209 632
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		21 423	183 177
0	4 428	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		22 415	21 754
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		69 122	246 188
7 191	-1 382	Netto endring i kassekreditt		7 191	-1 382
<b>7 191</b>	<b>-5 810</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>4 276</b>	<b>123 486</b>
6	35	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		6	34
319	285	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		319	285
<b>325</b>	<b>319</b>	<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>325</b>	<b>319</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

## Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kræmer Eiendom AS og datterselskapene Hagb.Kræmer AS, Kræmer Parkeringsanlegg AS, Kræmer Brygge Bolig AS, Stakkevollvegen 33 AS, Stakkevollvegen 35/37 AS, Stakkevollvegen 39 AS, og Stakkevollvegen 41 AS.. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

## Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet 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 til stede.

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 utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

## Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av administrative tjenester i konsernet. Konsernets virksomhet består av inntekter knyttet til fast eiendom. Inntekt resultatføres i takt med betingelsene i kontrakt. Kontraktskostnader sammenstilles med opptjent inntekt. Opptjent, ikke fakturert inntekt anses som fordring på kunden. Urealisert tap på kontrakter resultatføres umiddelbart.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## 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 driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



## 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



## Note 1 Salgsinntekter

(Alle tall i 1000)

### Pr virksomhetsområde

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom AS Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Leieinntekt	1 833	1724	90 405	66 130
Salg av tjenester og andre driftsinntekter	7 031	6 717	1 701	1587
Boligprosjekt			19 641	128 843
<b>Sum</b>	<b>8 865</b>	<b>8 441</b>	<b>111 747</b>	<b>196 560</b>

All inntekt i konsernet er i Norge.

## Note 2 Transaksjoner med nærstående

(Alle tall i 1000)

Part	Tilknytning	Kræmer Eiendom AS Salgsinntekter		Kræmer Eiendom Konsern	
		2024	2023	2024	2023
Kræmer Invest AS	Søsterselskap			16 374	25 648
KM Eiendom Holding-konsernet	Søsterkonsern		33	10	33
Kræmer Maritime Holding AS	Søsterkonsern	392	373	392	373
Kræmer Brygge Bolig AS	Datterselskap	115	184		0
Kræmer	Datterselskap	54	51		0
Parkeringsanlegg AS					
Stakkevollvegen 33 AS	Datterselskap	1 030	953		0
Stakkevollvegen 35/37 AS	Datterselskap	2 963	2 654		0
Stakkevollvegen 39 AS	Datterselskap	2 407	215		0
Stakkevollvegen 41 AS	Datterselskap	1540	1 150		0
Ekha AS	Styrets leder				3 390
Helge Alfon Kræmer	Eier	0			18 000

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

(Alle tall i 1000)

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	4 890	4 389	4 873	4 389
Arbeidsgiveravgift	609	550	609	550
Pensjonskostnader	654	704	654	704
Andre ytelser	405	413	400	413
<b>SUM</b>	<b>6 558</b>	<b>6 056</b>	<b>6 536</b>	<b>6 056</b>

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 4 ansatte.

### Ytelser til ledende personer

Lønn  
Annen godtgjørelse

### Daglig leder

1 730  
310

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Revisor

	Kræmer Eiendom AS	Kræmer Eiendom Konsern
Revisjonshonorar	140	344
Andre tjenester	5	35
Sum	145	379

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 4 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

<b>Kræmer Eiendom AS</b>	<b>Bygning og tomt</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, o.l.,</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>SUM</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.2024	38 308	0	369	17 824	56 630
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	38 437	0	369	17 824	56 630
Akkumulerte avskrivninger	26 562	0	300	0	26 862
Bokført verdi	11 875	0	69	17 824	29 768
Årets ordinære avskrivninger	478	0	31	0	509
Økonomisk levetid	50 år	10-30 år	5-10 år		
Avskrivningsplan	Lineær/Ingen	Lineær	Lineær		

<b>Kræmer Eiendom konsern</b>	<b>Bygning og tomt</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, o.l.,</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>SUM</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.2024	522 652	160 020	11475	334 686	1 028 834
Tilgang kjøpte driftsmidler	164 470	127 212	56 530	44 093	392 304
Avgang	0	0	0	-343 889	-343 889
Anskaffelseskost 31.12.2024	687 122	287 232	68 004	34 891	1 077 249
Akkumulerte avskrivninger	118 499	55 841	12 602	0	186
Bokført verdi	568 621	231 391	55 402	34 891	890 306
Årets ordinære avskrivninger	12 266	7 259	10 620	0	30 145
Økonomisk levetid	50 år	10-30 år	5-10 år		
Avskrivningsplan	Lineær/Ingen	Lineær	Lineær		

Tomter avskrives ikke

Konsernet har stilt bokført verdi av fast eiendom som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon.



## Note 5 Skatt

Tall i hele tusen	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad fordeler seg på				
For lite avsatt tidligere år				0
Betalt skatt				0
Endring utsatt skattefordel	18	-153	-486	1 234
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-153</b>	<b>-153</b>	<b>-486</b>	<b>1 234</b>
	2024	2023	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	78	-706	-2 216	5 516
Permanente forskjeller	4	13	5	92
Endring i midlertidige forskjeller	282	328	-5 363	-20 167
Resultatført konsernbidrag	-3149	-3 462		
Avgitt konsernbidrag				
Mottatt konsernbidrag	3 149	3 462		
Anvendelse av fremførbart underskudd	-366		-3 285	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-366</b>	<b>10 859</b>	<b>-14 559</b>
Driftsmidler inkl. goodwill	-1 514	-1 418	90 623	74 266
Varebeholdning	0	0	988	12 321
Fordringer	529	529	-113	-26
Gevinst- og tapskonto	748	935	-1 626	-2 033
Avskåret rentefradrag til fremføring	-579	-579	-579	-579
Andre forskjeller				
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-366	-22 115	-14 559
<b>Sum</b>	<b>-816</b>	<b>-899</b>	<b>67 330</b>	<b>69 389</b>
Grunnlag som ikke inngår i utsatt skatt	579	579	-579	579
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.</b>	<b>-237</b>	<b>-320</b>	<b>67 757</b>	<b>69 968</b>
<b>Balansført utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-52</b>	<b>-70</b>	<b>14 907</b>	<b>15 393</b>



## Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom-konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn 1 år</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 640	0	0

### Sum

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom-konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	6 873	8 085

### Sum

All langsiktig gjeld er pantelån. En vesentlig del av konsernets pantelån har ballongstruktur med refinansiering hvert 5 år. Gjelden er diskontert med en løpetid på 20-40 år.

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom-konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld sikret ved pant	0	0	791 626	807 306
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Fast Eiendom	29 768	30 177	890 306	530 740

Morselskapet har stilt fast eiendom som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon i Kræmer Parkeringsanlegg AS, Stakkevollvegen 33 AS, Stakkevollvegen 35/37 AS, og Stakkevollvegen 41 AS.

Konsernet har inngått rentebytteavtaler for langsiktig gjeld. Dette for å begrense eksponering mot renterisiko.

Rentebytteavtale	Sikret saldo	Fastrente	Sluttdato
Avtale 1	MNOK 157,5	3,76%	05.04.2027
Avtale 2	MNOK 142,5	3,585%	20.09.2027
Avtale 3	MNOK 60	3,80%	11.03.2027

Akkumulert vinning rentebytteavtale 31.12.	MNOK 3,572
Akkumulert vinning rentebytteavtale 01.01	0,00
<u>Ikke resultatført effekt av verdiendring</u>	<u>MNOK 3,572</u>



## Note 7 Datterselskap

(Alle tall i 1000)

Datterselskap eid av mor	Eier- og stemmeandel	Forretningskontor	Årsresultat	Bokført EK 31.12	Balanseført verdi
Stakkevollvegen 33 AS	100%	Tromsø	1 510	406	21 997
Stakkevollvegen 35/37 AS	100%	Tromsø	8 171	35 819	28 567
Stakkevollvegen 39 AS	100%	Tromsø	-3 784	155 867	151 638
Stakkevollvegen 41 AS	100%	Tromsø	-3 115	319	10 811
Hagb.Kræmer AS	100%	Tromsø	1	61	61
Kræmer	100%	Tromsø	390	10 044	6130
Parkeringsanlegg AS					
Kræmer Brygge Bolig AS	100%	Tromsø	-2 506	2 007	565

## Note 8 Varer

(Alle tall i 1000)

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Boligprosjekt i egenregi	0	0	43 048	37 178
<b>Sum</b>	<b>00</b>	<b>0</b>	<b>43 050</b>	<b>37 180</b>



## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

(Alle tall i 1000)

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
	<i>Langsiktig fordring på selskap i samme konsern</i>			
Kræmer	200	920	0	0
Parkeringsanlegg AS				
<b>Sum</b>	<b>200</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
	<i>Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern</i>			
Stakkevollvegen 41 AS	7 821	9 464	0	0
Stakkevollvegen 39 AS	150 000	150 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>157 821</b>	<b>159 464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Langsiktig fordring og gjeld med selskap i samme konsern renteberegnes på markedsmessige vilkår.

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
	<i>Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</i>			
Kræmer Brygge Bolig AS	30 111	32 800	0	0
Kræmer Invest AS	0	0	0	21 907
Stakkevollvegen 33 AS	6	183	0	0
Stakkevollvegen 35/37 AS	3 114	1 170	0	0
Stakkevollvegen 39 AS	9	10 802	0	0
Stakkevollvegen 41 AS	24 831	8 007	0	0
<b>Sum</b>	<b>58 071</b>	<b>52 962</b>	<b>0</b>	<b>21 907</b>

	Kræmer Eiendom AS		Kræmer Eiendom Konsern	
	2024	2023	2024	2023
	<i>Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</i>			
Hagb.Kræmer AS	62	33	0	0
Kræmer	3 039	3 001		
Parkeringsanlegg AS				
Kræmer AS	0	0	0	0
Stakkevollvegen 33 AS	341	0	0	0
Stakkevollvegen 35/37 AS	22 562	27 590	0	0
Stakkevollvegen 39 AS	3877	0	0	0
Stakkevollvegen 41 AS			0	0
<b>Sum</b>	<b>29 881</b>	<b>30 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 10 Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør: 324 TNOK

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Det er etablert en kassekreditt med kredittramme på MNOK 30.



## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Kræmer Eiendom AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	5000	1207,10	6 035 507
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>1 207</b>	<b>6 035 507</b>

Kræmer Eiendom AS har en aksjonær pr 31.12.2024.

Konsernet inngår i konsernregnskapet til Kræmer AS org.nr. 921 088 078.

Konsernregnskapet er tilgjengelig ved virksomhetens forretningskontor på Stakkevollvegen 33B i Tromsø.



## Årsberetning 2024 - Kræmer Eiendom AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Kræmer Eiendom AS er morselskap i eiendomskonsern som eier, leier ut, utvikler, og drifte. eiendom.

Konsernet består i tillegg til Kræmer Eiendom AS av følgende datterselskap:

Hagb.Kræmer AS  
Kræmer Brygge Bolig AS  
Kræmer Parkeringsanlegg AS  
Stakkevollvegen 33 AS  
Stakkevollvegen 35/37 AS  
Stakkevollvegen 39 AS  
Stakkevollvegen 41 AS

Selskapets og konsernets virksomhet foregår i Tromsø.

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

Kræmer Eiendom utvikler en ny bydel på Kræmer-området på Stakkevollvegen i Tromsø. Dette er langsiktig plan som krever betydelige investeringer. Konsernet vil jobbe stegvis, og er rustet til å stå gjennom sykluser.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk fra 196 mill.kroner i 2023 til 111 mill.kroner i 2024. I all hovedsak skyldes dette periodisering av boligprosjektet Alfon B/C. Årsresultatet ble i 2024 negative 1,7 mill.kr. Dette skyldes i stor grad finanskostnader. Effektivisering av driften og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2024 var et økonomisk tilfredsstillende år.

Konsernet har ikke hatt kostnader til FOU i 2024.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på 43,8 mill.kr., mens driftsresultatet for konsernet utgjorde 43,9 mill.kr. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, samt innbetalinger av kundefordringer knyttet til boligprosjekt. Samlet kontantstrøm fra driften i mor var på -7,18 mill.kr., mens driftsresultatet for mor utgjorde -2,35 mill.kr. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, samt regnskapsmessige periodiseringsposter. De samlede investeringene i konsernet i 2024 var 48 mill.kr. I all hovedsak knyttet til ombygging av tomme lokaler.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 325 000 per 31.12.2024. I tillegg til en vesentlig ubenyttet andel kassekreditt. Konsernet kan derfor betjene sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2024 5 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 43 % pr. 31.12.2023. Denne vesentlige reduksjonen skyldes i stor grad avsetninger av innestående i entreprisekontrakter. Konsernets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2024 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.



Totalkapitalen var ved utgangen av året 937 mill.kr, sammenlignet med 871 mill.kr. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 8%, sammenlignet med 9 % pr. 31.12.2023.

## Fremtidig utvikling

Eiendomsmarkedets utvikling de neste årene er noe usikkert, og vil preges av utviklingen i byggekost og finansieringskost. Våre prognoser for fremtidige resultater og likviditet vil kunne preges av den usikkerheten som normalt preger vurderingen av fremtidige forhold. På kort sikt vil konsernet fokuseres på å konsolidere inn nyoppførte bygg i ordinær drift. Konsernet har etablert en strategi som skal sikre grunnlag for fortsatt vekst, samt resultat- og likviditetsutvikling.

## Finansiell risiko

### Overordnet om målsetting og strategi

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

### Markedsrisiko

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

### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Brutto kreditteksponering på balansedagen utgjør totalt om lag 2 mill.kroner. Dette er en reduksjon fra 46 mill.kroner i 2023. De opplistede tallene er eksklusiv fordringer på konsernselskaper. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen i konsernet.

### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, men vi har økende fokus på forfalte fordringer. Leverandøravtalene gjennomgås løpende ved hver avtale som reforhandles. En utvidelse av betalingsbetingelser, samt reduserte priser vil ha en positiv virkning på likviditeten. Videre fokuserer konsernet på å ha tilgjengelige kredittlinjer for å ha et handlingsrom.

### Arbeidsgivers redegjørelsesplikt

Redegjørelsen etter åpenhetsloven er publisert på selskapets hjemmeside.

### Fortsatt drift

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

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Kræmer Eiendom AS:

Annen egenkapital -1,729 mill.kroner

**Totalt disponert** -1,729 mill.kroner



## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet er på ca. 4% i 2024. Konsernet vil arbeide videre med å redusere antall sykedager.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

## Ytre miljø

Utslipp i forbindelse med byggeprosjektene er innenfor de kravene myndighetene stiller. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Fokus i de byggeprosjektene har blant annet vært lav energiforbruk i boligene, samt lokal energiproduksjon. Videre utvikles området som en del av omfattende områdeutvikling. Kræmer Brygge dekker både boliger og forretningsbygg. Den helhetlige områdeutviklingen har som mål å redusere klimabelastningen betydelig. For det siste boligprosjektet, Alfon B/C, er det implementert flere miljøtiltak i prosjektet. Bygningene er konstruert med høye krav til isolasjon og energieffektivitet. Det er benyttet miljøvennlige og bærekraftige byggematerialer for å redusere prosjektets karbonavtrykk. Det er tilrettelagt sykkelparkering med lademuligheter.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Tromsø, 27.03.2025

---

Petter Daae  
Daglig leder

---

Trond Eilertsen  
Styremedlem

---

Kay-Hugo Hanssen  
Styreleder

---

Thomas Kræmer  
Styremedlem

---

Helge Alfon Kræmer  
Styremedlem

---

Heidi Irene Øines Martinussen  
Styremedlem

Side 3 av 3



# REVICOM

Til generalforsamlingen i Kræmer Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kræmer Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Revicom AS  
Org.nr. 931 282 506 MVA  
Kto.nr. 4612.39.07892

Postadresse:  
Pb. 264  
8401 Sortland

Telefon  
459 00500

E-post  
post@revicom.no

Web:  
[www.revicom.no](http://www.revicom.no)

Kontorer: Sortland – Myre - Tromsø



## REVICOM

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernets 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 avvirket.

### 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tromsø, 27.03.2025

Revicom AS

Kjell Ole Straumsnes  
statsautorisert revisor