

# List of Signatures

Page 1/1



## Årsregnskap 2021 med styrets orientering.pdf

Name	Method	Signed at
Heide, Henrik Birger	BANKID_MOBILE	2022-05-06 09:11 GMT+02
BRÆKKAN, GUDRUN	BANKID_MOBILE	2022-05-04 12:16 GMT+02
Falkenaas, Christian Gerhard Wie	BANKID_MOBILE	2022-05-04 11:58 GMT+02



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

External reference: 434E591F6DAE41D5850A1F422E2A0AA2



# ÅRSRAPPORT 2021

Kalk Eiendom AS

Innhold:  
Styrets orientering  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter  
Revisors beretning



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

Document ID:  
434E591F6DAE41D5850A1F422E2A0AA2

# STYRETS BERETNING – KALK EIENDOM AS

## REGNSKAPSÅRET 2021

### VIRKSOMHETENS ART

Selskapets virksomhet er å forestå eierskap og drift, kjøp, utvikling og salg av fast eiendom, samt aktivt forvalte selskapets midler. Bærum kommune er eneste aksjonær i selskapet.



Ca. 600 mill



28 000 m<sup>2</sup>

Forvaltede eiendomsverdier

Utleibart areal under forvaltning

Nøkkeltall	2021	2020	2019
<b>Leieinntekter</b>	47 976 780	47 774 168	45 988 800
<b>Resultat før skatt</b>	21 958 468	21 455 380	17 029 079
<b>Resultatgrad</b>	47,3 %	47,2 %	40,5 %
<b>Gjeldsgrad</b>	0,3	0,3	0,4
<b>EK-rentabilitet</b>	7,5 %	7,6 %	6,4 %

Resultatgrad sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene).

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har ift egenkapitalen.

Egenkapitalens rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er relativt lav. Ideelt sett bør denne ligge på +-10%.



## STRATEGISKE HOVEDPUNKTER

2021 har som 2020 vært et spesielt år for Norge og hele verden grunnet koronapandemien. For selskapet har koronapandemien hatt begrenset påvirkning.

Generalforsamlingen endret selskapets navn fra Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS til Kalk Eiendom AS (heretter KE). For KE har koronapandemien hatt liten innvirkning på den økonomiske driften av selskapet. KE bestreber å finne pragmatiske løsninger for å ivareta våre leietakere under koronapandemien. Selskapet har i 2021 tatt en mer utviklingsorientert retning i tråd med eierstrategi og selskapsstrategien. Selskapet har blant annet spilt inn forslag om arealendring for Brynsveien 88A til kommuneplanens arealdel. Det er også igangsatt et utviklingsprosjekt i Claude Monets Allé 16.

I 2021 har det pågått forhandlinger om kjøp av Budstikka-, Brambanigårdene og Sandvika teater. Dessverre har KE ikke kommet til enighet med kommunen om pris. Prisbildet er sammensatt, da prisen skal reflektere forventede leieinntekter, risikooverføring (stort vedlikeholdsetterslep) og usikkerhet knyttet til eiers forventninger til bruken av bygget. KE har brukt mye tid og økonomiske midler for å få realisert kjøp av disse eiendommene og styret synes det er beklagelig at man ikke har lyktes i å komme til enighet.

Det har også vært sonderinger knyttet til kjøp av Gamle Drammensvei 25. Bygget ligger vegg til vegg med Nordraaks vei 75 som KE eier. Styret mener at et kjøp av denne eiendommen vil kunne gi positive synergier knyttet opp mot driftssituasjonen.

Styret er av den oppfatning at et tettere samarbeid med kommunens administrasjon knyttet til behovsoppnåelse ville være positivt for Bærum kommune som helhet. KE har spilt inn flere eiendommer som strategisk kunne vært riktig å plassere i KE og har i den forbindelse henvendt seg til kommunens administrasjon.

Styret har vedtatt at det i alle av KEs prosjekter skal vektlegges sosial bærekraft, miljømessig bærekraft og økonomisk bærekraft for å bidra til oppnåelse av FNs bærekraftsmål.

Det skal jobbes langsiktig med å øke lønnsomheten til selskapet.

## ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Selskapet har en god og sunn drift. Selskapets årsresultat etter skatt ble 17 126 991,-. Resultatet viser en liten resultatforbedring fra fjoråret. Økt kostnadsnivå på blant annet materialer og strøm og flere igangsatte utviklingsprosjeter har bidratt til noe høyere kostnader.

Lån på eiendommen Nordraaksvei 75 er nedbetalt fra kr. 63,75 mill til kr 60 mill.

## DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i hovedsak vært som normalt i 2021 på tross av koronasituasjonen.

Våre eiendommer gjennomgår løpende vedlikehold og vi har tett oppfølging opp mot våre leietakere.

I 2021 var det et lite brannforløp i Brynsveien 88A, dette ble håndtert raskt og våre leietakere hadde minimal driftsstans.

Deler av Brynsveien 88A har blitt benyttet som vaksinasjonssenter fra høsten 2021 og vaksinasjonssenteret vil ha sin base her frem til sommeren 2022.

For de øvrige eiendommene har driften vært tilnærmet normal, men det er satt inn tiltak knyttet til økt renhold, håndspritmaskiner etc. for å ivareta smittevern.





## FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet har gode fremtidsutsikter. Det er positiv kontantstrøm i selskapet og utleiegraden for de fleste av våre eiendommer er på et fornuftig nivå. Koronasituasjonen har p.t hatt minimal negativ effekt for selskapet som en helhet og det er forventet at den også i tiden fremover vil ha marginal betydning.

Selskapet har ambisjoner om vekst.

Brynsveien 88A er i dag hovedsakelig utleid til kommunale formål/tjenester. Bærum kommune har i flere år arbeidet med fremtidens arbeidsplass og er nå i gang med rehabilitering og ombygging av Kommunegården. Det er forventet at de aller fleste leietakerne vil flytte inn i disse lokalene ved ferdigstillelse, med unntak av hjemmebaserte tjenester og Bærum Storkjøkken. Selskapet har derfor sendt inn innspill om arealendring i rulleringen av kommuneplanens arealdel. Innspillet er et konsept for aldersvennlige boliger, boliger til barnefamilier og førstegangsetablerere. Bærum storkjøkken og de hjemmebaserte tjenestene skal spille en strategisk rolle i nabolaget, for å skape synergier og legge til rette for et inkluderende nabolag. Foreløpige vurderinger viser at innspillet skal tas med videre i behandlingen av arealplanen.

Claude Monets Allé 16, består i dag av 133 leiligheter. Utleie av leilighetene i CM16 er utfordrende. Leilighetene er relativt små og består i hovedsak av 2-roms og 3-roms leiligheter, samt 32 dubletter. Dette gjør at det er vanskelig å få til en stabil leietakergruppe, og som igjen bidrar til et noe mer utfordrende nabolag. Det er igangsatt mulighetsstudie av eiendommen som viser et godt potensial for ombygging og påbygg.

Nordraaks vei 75; det er ikke forventet større vedlikeholds- eller investeringsprosjekter på denne eiendommen. Kommunen har sett på muligheten for å binde sammen NV75 og omsorgsboligene i Gml. Drammensvei med en vinterhave. KE har stilt seg positive til dette, og også tatt initiativ til at KE kan påta seg oppgaven med å etablere vinterhagen. KE avventer videre arbeid inntil tilbakemelding fra kommunen foreligger. Videre er det tatt et politisk initiativ til at selskapet skal kjøpe naboeiendommen Gml. Drammensvei 25. Dette vil gi positive driftssynergier for selskapet.

## EIENDOMMENE

Selskapet eier for tiden følgende eiendommer, med følgende bruk og status:

Nærings-/kontoreiendommen Brynsveien 88 A.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 13 044 311,-.

Eiendommen har pr. 31.12.2021 en ledighetsprosent på tilnærmet 0%, noe som er meget lavt. I 2020 var det ett ledig lokale som har stått tomt i lengre tid. Den frivillige organisasjonen Kali Ku Sirkelbruket har fått leie disse arealene på en kortsiktig kontrakt til gunstige vilkår. Det er igangsatt et utviklingsprosjekt for eiendommen. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel er videreført i kommunens arbeid knyttet til rulleringen av kommuneplanen.

Eiendommen har bidratt med 38,1 % av den totale omsetningen i selskapet.

Boligbygget Claude Monets allé 16 som inneholder 133 seksjonerte boenheter.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 4 020 947,-.

Eiendommen har pr. 31.12.2021 en ledighetsprosent på 7 %. En nedgang fra 11% i 2020.

Ombygging av dubletter til ordinære leiligheter har bidratt til mindre ledighet. For øvrig er det igangsatt et mulighetsstudie for eiendommen. Se kapittel vedr fremtidsutsikter.

Eiendommen har bidratt med 27,8 % av den totale omsetningen i selskapet.

Nordraaks vei 75 utleies i sin helhet til kommunen, som bruker eiendommen til Bo- og behandlingssenter. Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 7 194 054,-.

Side 3 av 6



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

Document ID:  
434E591F6DAE41D5850A1F422E2A0AA2

Denne eiendommen har bidratt med 29,9 % av den totale omsetningen i selskapet.

13 leiligheter i Evjeveien, Kr. Haugs vei og Solegladveien utleies til kommunen for å rekruttere og beholde ansatte i kommunen. Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommene er et underskudd på kr. 32 924,-.

De 13 leilighetene har bidratt med 1,7 % av den totale omsetningen i selskapet.

Budstikkahjørnet. Lokalet er utleiet til restaurantdrift.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 269 507,-.

Denne eiendommen har bidratt med 1,4 % av den totale omsetningen i selskapet.

Kraftstasjonen Spigerbruksfallet produserte i 2021, 863 445 kWh. Det har vært lite nedbør i 2021. Mye av nedbøren har kommet i store mengder over kort tid, og demingen er ikke dimensjonert for stor oppdemming av vann. Vi har av den grunn ikke fått utnyttet, store og begrensede nedbørsperioder. Produksjonen er betydelig lavere enn 2020 som var et meget godt år, og noe lavere en normalproduksjonen som er ca.1 000 000kWh. Gjennomsnittlig strømpris for 2021 var 75,8 øre/kWh noe som er meget bra.

Spigerbruksfallet er en eiendom som har stor affeksjonsverdi for Bærum, samtidig som den bidrar til å opprettholde vannspeilet i Glittredammen. Det er derfor ikke forventninger til at denne eiendommen skal gå med økonomisk overskudd. Grunnet pandemien har det ikke vært omvisninger for skoleklasser og andre i 2021. Vi håper at dette vil endre seg for andre halvår 2022.

Kraftsalget ble på kr. 541 389,- Ordinært resultat (før skattekostnad) er kr 212 956,-. Det gode resultatet kan forklares med at energiprisene i 2021 har vært ekstremt høye. Kraftstasjonen har bidratt med 1,1 % av den totale omsetningen i selskapet.

## ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har for tiden ingen ansatte.

Midlertidig daglig leder er styreleder Christian Falkenaas.

Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16, Brynsveien 88 A og Nordraaks vei 75 forvaltes av Colliers Property Management AS. Driften av kraftstasjonen og Glitteruddammen (demningen) m.v. forvaltes av Fellekraft AS.

Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risiki som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

## STYRET

Styret består av styreleder Christian Falkenaas, nestleder Gudrun Brækkan og styremedlem Henrik B. Heide. Generalforsamlingen endret styret fra 4 medlemmer til 3 medlemmer i 2021. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

## STYRETS ARBEID

For 2021 har det totalt blitt avholdt 7 styremøter. Det har vært fulltallig oppmøte på alle styremøtene. Arbeidsomfanget til styret har økt de siste årene, hovedsakelig grunnet selskapet orientering mot eiendomsutvikling. De aller fleste møtene har blitt avholdt på Teams, grunnet koronasituasjonen.



## PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er forpliktet til å betale pensjonspremier for tidligere ansatte i det innfusjonerte selskapet Energiselskapet Asker og Bærum AS. I henhold til avtale, refunderes 34,81 % av denne forpliktelsen av Asker kommune. Pensjonsforpliktelsen omfatter også etterlatte.

I 2021 ble KE AS' andel kr. 12 398,- inkl. arbeidsgiveravgift, da pensjonspremien i all hovedsak ble dekket av premiefondet selskapet disponerer.

Selskapet har inngått en pensjonsavtale for tidl. daglig leder. Se note 2.

## MILJØHENSYN YTRE MILJØ

Selskapets virksomhet har svært begrensede miljømessige konsekvenser. Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø. Selskapet driver et musealt kraftverk. For fremtidige byggeprosjekter vil det være viktig å ha gode rutiner og oppfølging, slik at risiko knyttet til ytre miljø reduseres til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

## BÆREKRAFT

Selskapet vil i kommende prosjekter i både eksisterende og nye legge til grunn mål for å få til en bærekraftig utvikling av eiendommene. Det skal legges føringer for sosial bærekraft, miljømessig bærekraft og økonomisk bærekraft i alle fremtidige tiltak.

## REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET 2021

Driftsinntektene for 2021 (vesentlig husleieinntekter) er kr. 47 976 780,-  
En økning på 0,4 % sammenlignet med foregående år.

Driftsresultatet for 2021 er kr. 22 335 364,-.  
Rentekostnaden er kr. 734 189,- (gjelder hovedsakelig Nordraaks vei 75).  
Ordinært resultat før skattekostnad for 2021 er kr. 21 958 468,-.  
Selskapets årsresultat for 2021 er kr. 17 126 991,-.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr. 381 371 720,-.  
Kr 63 476 599,- er omløpsmidler, hvorav kr 60 461 117,- er bankinnskudd.

Egenkapitalen pr. 31.12.2021 er kr 300 952 705,-, som er 78,9 % av totalkapitalen.



## OPPSUMMERT

Selskapet drives på en god og forsvarlig måte. Eierinteressen blir ivaretatt og selskapet leverer gode økonomiske resultater. En forutsetning for de prosjekter/oppgaver selskapet kan påta seg i fremtiden, er at også disse skal ha et fornuftig risikobilde som kan bidra til ytterligere vekst for selskapet.

## FORTSATT DRIFT

Styret legger frem årsoppgjøret for 2021 under forutsetning om fortsatt drift. Den økonomiske og finansielle stillingen for selskapet er god.

## UTBYTTE

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2021. Dette gjøres for å styrke egenkapitalen i en periode hvor det forventes betydelige investeringer.

Sandvika 28. april 2022

-----  
Gudrun Brækkan  
Nestleder

-----  
Christian Falkenaas  
Styreleder/daglig leder

-----  
Henrik B. Heide  
Styremedlem





**Kalk Eiendom AS**  
**RESULTATREGNSKAP FOR 2021**

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekt		47 976 780	47 774 168
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>47 976 780</b>	<b>47 774 168</b>
Lønnskostnad	2	731 392	912 220
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	9 400 861	9 769 597
Annen driftskostnad	2, 5, 6	15 509 163	14 821 226
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>25 641 416</b>	<b>25 503 042</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>22 335 364</b>	<b>22 271 127</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		353 960	288 094
Annen finansinntekt		3 333	3 402
Annen rentekostnad		734 189	1 107 242
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-376 896	-815 746
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER</b>		<b>21 958 468</b>	<b>21 455 380</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 831 477	4 720 563
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>17 126 991</b>	<b>16 734 817</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 126 991</b>	<b>16 734 817</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 126 991	16 734 817
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>17 126 991</b>	<b>16 734 817</b>



**Kalk Eiendom AS**  
**BALANSE PR. 31.12.2021**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Hjemmeside	3	61 845	0
<b>SUM IMMATERIELLE EIENDELER</b>		<b>61 845</b>	<b>0</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	315 602 636	321 348 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	595 387	845 109
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>316 198 023</b>	<b>322 193 309</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Obligasjoner og andre fordringer	2	1 635 253	1 611 087
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 635 253</b>	<b>1 611 087</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>317 895 121</b>	<b>323 804 396</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	6	2 287 548	10 171 798
Andre kortsiktige fordringer		727 934	908 577
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>3 015 482</b>	<b>11 080 375</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	60 461 117	32 640 145
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>63 476 599</b>	<b>43 720 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 371 720</b>	<b>367 524 916</b>



**Kalk Eiendom AS**  
**BALANSE PR. 31.12.2021**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Selskapskapital	8, 11	63 536 500	63 536 500
Overkurs	8	128 439 500	128 439 500
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>191 976 000</b>	<b>191 976 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	108 976 705	91 849 714
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>108 976 705</b>	<b>91 849 714</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>300 952 705</b>	<b>283 825 714</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	1 340 705	1 244 495
Utsatt skatt	7	801 357	1 299 881
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>2 142 062</b>	<b>2 544 376</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	60 000 000	63 750 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 000 000</b>	<b>63 750 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 814 968	2 640 971
Betalbar skatt	7	5 330 001	5 237 085
Skyldige offentlige avgifter		1 920 373	1 404 588
Annen kortsiktig gjeld	12	9 211 611	8 122 183
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 276 953</b>	<b>17 404 826</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>80 419 015</b>	<b>83 699 202</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>381 371 720</b>	<b>367 524 916</b>



**Kalk Eiendom AS**  
**BALANSE PR. 31.12.2021**

Sandvika, 28.04.2022  
Styret i Kalk Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Christian Gerhard Wie Falkenaas  
Styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Gudrun Brækkan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Birger Heide  
Styremedlem





## Indirekte kontantstrøm

Kalk Eiendom AS

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		21 958 468	21 455 380
Periodens betalte skatt		5 237 085	4 181 599
Ordinære avskrivninger		9 400 861	9 769 597
Endring i kundefordringer		7 884 250	-2 421 843
Endring i leverandørgjeld		-826 003	-1 304 064
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsord		72 044	-505 391
Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 720 757	424 345
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>34 973 292</b>	<b>23 236 425</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		3 402 320	2 517 544
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-3 402 320</b>	<b>-2 517 544</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		3 750 000	3 750 000
Utbetalinger av utbytte		0	9 958 618
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-3 750 000</b>	<b>-13 708 618</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		27 820 972	7 010 264
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		32 640 145	25 629 881
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>60 461 117</b>	<b>32 640 145</b>



# Kalk Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2021

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### **Driftsinntekter**

Inntektsføring av leieinntekter og andre tjenester skjer etter hvert som de leveres.

#### **Skatt**

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

#### **Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**

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

#### **Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**

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

#### **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.

#### **Pensjonsforpliktelser**

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



## Kalk Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger og styrehonorarer	492 907	470 650
Arbeidsgiveravgift	52 784	157 673
Pensjonskostnader	165 644	-168 791
Andre ytelser	20 057	452 688
<b>Sum</b>	<b>731 392</b>	<b>912 220</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

Det er i 2021 kostnadsført kr 301 487 i styrehonorar. Arbeidsgiveravgift på samlet styrehonorar er kr 42 510. Daglig leder har i 2021 mottatt fastlønn på kr 48 750 og feriepenger på kr 29 219. Arbeidsgiveravgift på samlet lønn til daglig leder er kr 10 993.

Selskapet byttet daglig leder 21.01.21. Daglig leder hos Kalk Eiendom AS er fra den datoen innleid og ikke lenger ansatt i selskapet. Honorar for innleid daglig ledelse er kr 1 365 165 i 2021.

#### Pensjonsforpliktelser

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS har en lukket offentlig pensjonsavtale som blir forvaltet i Bærum Kommunale pensjonskasse.

En offentlig pensjonsordning gir medlemmene rett til alderspensjon som skal utgjøre 66% av sluttlønn, bruttogaranti. Dessuten er det tilknyttet uførepensjon, ektefellepensjon og barnpensjon. En oppsatt rettighet gir rett til pensjon fra pensjonsalder forutsatt at medlemmet minst har 3 års opptjening i en offentlig avtale. Den oppsatte rettigheten reguleres med lønnsveksten i samfunnet uten fratrekk.

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommune sin andel er 34,81%), en premie til Bærum kommunale pensjonskasse på kr 18 025 i 2021. Selskapets andel (inklusive arbeidsgiveravgift) er på kr 13 407.

Selskapet har i tillegg til ovennevnte avtale inngått en pantesikret pensjonsavtale for tidligere daglig leder. Avtalen er klassifisert som en pensjon over drift. Pensjonsforpliktelsen på kr 1 340 705, basert på en aktuarberegning pr 31.12.2021, er oppført som gjeld i årsregnskapet. De oppsparte pensjonsmidlene til samme avtale på kr 1 635 253 er bokført som et finansielt anleggsmiddel i årsregnskapet.

<b>Kostnadsført honorar til revisor</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon, eks mva	73 780	65 299
Andre tjenester, eks mva	24 749	20 021



**Kalk Eiendom AS**  
**Noter til regnskapet 2021**

**Note 3 Immaterielle eiendeler**

	Hjemmeside	Totalt
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	65 100	65 100
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>65 100</b>	<b>65 100</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 255	3 255
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>61 845</b>	<b>61 845</b>
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

**Note 4 Varige driftsmidler**

	Tomter	Bygninger og teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1	23 321 954	449 864 927	7 856 525	481 043 407
Øvrig tilgang		3 309 743	92 577	3 402 320
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	23 321 954	453 174 670	7 949 102	484 445 726
Akkum. av/nedskr. pr.1.1	0	151 838 682	7 011 416	158 850 097
Årets ordinære avskrivninger	0	9 055 306	342 300	9 397 606
Avgang				
Akkum. av/nedskr. pr 31.12	0	160 893 988	7 353 715	168 247 703
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>23 321 954</b>	<b>292 280 682</b>	<b>595 387</b>	<b>316 198 023</b>

Avskrivningene er lineære. Avskrivbare bygninger avskrives over 50 år. Påkostninger avskrives sammen med bygget. Tilpasninger hos leietakere avskrives over leieperioden. Tekniske installasjoner og inventar avskrives over teknisk levetid. Det er ingen endringer i avskrivningsplanene.





**Kalk Eiendom AS**  
**Noter til regnskapet 2021**

**Note 5 Annen driftskostnad**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftskostnader Claude Monets Alle 16	5 064 451	5 146 853
Driftskostnader Brynsveien 88	182 586	571 339
Driftskostnader Nordraaks vei 75	1 920 603	1 853 665
Driftskostnader Budstikkahjørnet	0	0
Driftskostnader Administrasjon	212 303	207 155
Driftskostnader Leiligheter	755 395	699 763
Driftskostnader Spikerbruksfallet	311 329	367 042
Honorar tjenester Brynsveien 88	519 238	57 218
Honorar tjenester Brynsveien 88 - Investeringsprosjekt	345 600	4 968
Honorar tjenester Claude Monets Alle 16	1 076 480	53 584
Honorar tjenester Claude Monets Alle 16 - Investeringsprosjekt	638 020	0
Honorar tjenester Nordraaks vei 75	286 188	38 814
Honorar tjenester Spikerbruksfallet	0	57 539
Honorar tjenester Administrasjon - Revisjon, regnskap, advokater og konsulenter	776 419	1 102 302
Honorar tjenester Administrasjon - Innleid daglig ledelse	1 365 165	0
Honorar tjenester Brambani-/Budstikkagården - Investeringsprosjekt	0	1 101 848
Honorar tjenester Gjønnnes utvikling - Rimelige boliger	0	330 741
Honorar tjenester Leiligheter	79 031	0
Honorar tjenester Budstikkahjørnet	39 350	10 000
Rehabilitering Brynsveien 88	1 306 802	2 109 783
Rehabilitering Claude Monets Alle 16	372 356	527 585
Rehabilitering Nordraaks vei 75	52 909	535 243
Rehabilitering Budstikkahjørnet	204 938	45 784
<b>Sum</b>	<b>15 509 163</b>	<b>14 821 226</b>

**Note 6 Kundefordringer**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer til pålydende	2 328 776	10 308 277
Avsetning til tap	41 228	136 479
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>2 287 548</b>	<b>10 171 798</b>
Endring i avsetning til tap	-95 251	47 684
Innkomet på tidligere tapsførte fordringer	-3 861	-11 926
Realiserte tap	57 314	17 541
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>-41 798</b>	<b>53 299</b>

Endring i tapsavsetning, innkommet på tidligere års tapsføring og realiserte tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



**Kalk Eiendom AS**  
**Noter til regnskapet 2021**

**Note 7 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 330 001	5 237 085
Endring i utsatt skatt	-498 524	-516 522
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 831 477</b>	<b>4 720 563</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	21 958 468	21 455 380
Permanente forskjeller	2 792	1 726
Endring i midlertidige forskjeller	2 266 019	2 347 827
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>24 227 279</b>	<b>23 804 934</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 330 001	5 237 085
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 330 001</b>	<b>5 237 085</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	49 797 603	52 066 695	2 269 093
Fordringer	-33 945	-87 248	-53 302
Gevinst – og tapskonto	-183 932	-229 914	-45 982
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 340 705	-1 244 495	96 210
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
<b>Sum</b>	<b>3 642 533</b>	<b>5 908 551</b>	<b>2 266 019</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 642 533</b>	<b>5 908 551</b>	<b>2 266 019</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>801 357</b>	<b>1 299 881</b>	<b>498 524</b>

**Note 8 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2020	63 536 500	128 439 500	91 849 714	283 825 714
Endringer ført mot EK			0	0
<b>Pr. 01.01.2021</b>	<b>63 536 500</b>	<b>128 439 500</b>	<b>91 849 714</b>	<b>283 825 714</b>
Årets resultat			17 126 991	17 126 991
Avsatt til utbytte			0	0
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>63 536 500</b>	<b>128 439 500</b>	<b>108 976 705</b>	<b>300 952 705</b>



## Kalk Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

### Note 9 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 000 000	63 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 000 000</b>	<b>63 750 000</b>

### Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

NV75 Gnr. 14, bnr. 208 i Bærum kommune	137 635 745	135 821 413
<b>Sum eiendeler stilt som sikkerhet</b>	<b>137 635 745</b>	<b>135 821 413</b>

Lånet nedbetales over 21 terminer med like store avdrag på kr 937 500. Lånet er bevilget over 5 år. Ved siste avdrag som forfaller 31/3 2023 forfaller resterende lånebeløp på kr 55 312 500. Avtalt rente på lånet er NIBOR med tillegg av margin.

### Note 10 Bundne midler

Selskapet har kr 0 innestående på konto for skattetrekk.

### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalk Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	635 365,0	63 536 500
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>63 536 500</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BÆRUM KOMMUNE	100	100,0	100,0



**Kalk Eiendom AS**  
**Noter til regnskapet 2021**

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forskudd fra kunder	8 408 613	7 881 117
Påløpt styrehonorar	136 576	0
Påløpt feriepenger	0	23 125
Påløpt rente	2 833	2 231
Påløpt kostnad	663 588	215 709
<b>Sum</b>	<b>9 211 611</b>	<b>8 122 183</b>



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

Document ID:  
434E591F6DAE41D5850A1F422E2A0AA2



# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Kalk Eiendom AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Kalk Eiendom AS

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet pr 31. desember 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
--	---

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets beretning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og daglig leders 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Geirr F. Olsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Geirr Fuglestad Olsen

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-904384

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 07:08:06 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>