



ÅRSRAPPORT 2022

Kalk Eiendom AS

Innhold:
Styrets orientering
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning

STYRETS BERETNING – KALK EIENDOM AS

REGNSKAPSÅRET 2022

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. 850 mill



28 000 m²

Forvaltede eiendomsverdier

Utleibart areal under forvaltning

Nøkkeltall	2022	2021	2020
Leieinntekter	50 506 422	47 976 780	47 774 168
Resultat før skatt	22 448 968	21 958 468	21 455 380
Resultatgrad	47,4 %	47,3 %	47,2 %
Gjeldsgrad	0,2	0,3	0,3
EK-rentabilitet	7,2 %	7,5 %	7,6 %

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.

HOVEDPUNKTER ÅRET 2022

Selskapet har hatt tilnærmet ordinær drift i 2022. Som alle andre næringsdrivende har vi vært påvirket av økte energipriser og økt prisvekst. Dette har påvirket resultatet i noe grad, men resultatet kunne vært påvirket i større grad, uten høy bevissthet rundt kostnader og effektiv bruk av ressurser.

I 2022 ble forhandling om kjøp av Budstikka- og Brambanigårdene (BB) og Gamle Drammens vei 25 (GDV) gjenopptatt. Avtaler om kjøp og leie knyttet til GDV er tilnærmet ferdigstilt og det forventes at transaksjonen behandles politisk første kvartal 2023 og med overtakelse første halvår 2023.

Forhandlinger om kjøp av BB har tatt noe lengre tid, da det er noe større usikkerhet knyttet til denne eiendommen. Usikkerheten ligger blant annet i rehabiliteringskostnader, leietakermiks og forventninger. Det er forventet at man ila 2023 vil ha kommet til enighet rundt denne eiendommen.

I 2022 ble ny daglig leder ansatt. Daglig leder ble ansatt fra november 2022 og det er en forventning om at selskapet skal forestå mer av eiendomsforvaltningen på egen hånd. Det legges opp til en gradvis overgang fra ekstern til intern forvaltning av våre eiendommer. Til nå har det meste av eiendomsforvaltningen vært utført av ekstern forvalter.

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 17 509 621,-. Resultatet viser en liten resultatforbedring fra fjoråret. Økt kostnadsnivå på blant annet materialer, tjenester og strøm har bidratt til noe høyere kostnader.

Lån på eiendommen Nordraaksvei 75 er nedbetalt fra kr. 60 mill til kr 56,25 mill.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i hovedsak vært som normalt i 2022.

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

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

For de øvrige eiendommene har driften vært tilnærmet normal.

FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet har gode fremtidsutsikter. Det er positiv kontantstrøm i selskapet og utleiegraden for de fleste av våre eiendommer er på et fornuftig nivå.

Selskapet har ambisjoner om vekst.

Brynsveien 88A er i dag hovedsakelig utleid til kommunale formål/tjenester. Bærum kommune vil i løpet av første kvartal 2023 ferdigstille Kommunegården. Flere av de kommunale leietakerne vil flytte sin virksomhet til Kommunegården. Dette vil medføre noe mer ledighet i arealene i B88.

En forventning om redusert utleiegrad og at markedet ikke etterspør kontorarealer i denne delen av Bærum, vil ha stor påvirkning på fremtidens bruk av denne eiendommen. Selskapet har spilt inn

endring av arealformål for eiendommen i samarbeid med Bærum kommune i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Hensikten med arealinnspillet er å skape et fremtidsrettet boområde som skal tilrettelegge for et inkluderende og sosialt nabolag med tilrettelagte boliger og tjenester. På denne måten vil eiendommen bidra til å realisere kommunens visjoner knyttet til nye boformer for eldre i kombinasjon med 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. Det er forventet at kommuneplanen blir ferdigbehandlet første halvår 2023.

Claude Monets Allé 16, består i dag av 127 enheter. Utleie av leilighetene i CM16 er utfordrende. I 2022 ble det sendt inn forslag om ombygging og påbygg til planavdelingen i kommunen. Planinitiativet ble avvist av planavdelingen. Selskapet vil av den grunn se om det finnes andre muligheter for å gjøre ombygninger og tilpasninger, for på denne måten å tilrettelegge for mer attraktive utleieleiligheter.

Nordraaks vei 75, det er ikke forventet større vedlikeholdsprosjekter på denne eiendommen. I forbindelse med kjøp av Gamle Drammensvei 25, er det igangsatt planer om etablering av en felles vinterhage. Vinterhagen skal forbinde eiendommene og bidra til at beboere på begge eiendommene skal få et utvidet fellesareal.

Kjøp av Gamle Drammensvei 25, vil ytterligere bidra til økt lønnsomhet og styrke kapitalen i selskapet for fremtidige utviklingsprosjekter.

Budstikka- og Brambanigårdene, KE vil i 2023 fortsette forhandlingene med kommunen for kjøp av eiendommene.

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. 13 129 952,-.

Eiendommen har pr. 31.12.2022 en ledighetsprosent på tilnærmet 0%, noe som er meget lavt. Den frivillige organisasjonen Kali Ku Sirkelbruket har fortsatt fått leie sine arealer 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 35,7% av den totale omsetningen i selskapet.

Boligbygget Claude Monets allè 16

Bygget som inneholder 127 boenheter.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 4 649 938,-.

Eiendommen har pr. 31.12.2022 en ledighetsprosent på 1,6 %. En nedgang fra 7% i 2021.

Ombygging av dubletter til ordinære leiligheter har bidratt til mindre ledighet.

Eiendommen har bidratt med 29,7% 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. 6 422 699,-.

Denne eiendommen har bidratt med 29,7% av den totale omsetningen i selskapet.

13 leiligheter i Evjeveien, Kr. Haugs vei og Solegladveien

Leilighetene har tidligere vært utleid til kommunens ansatte for å rekruttere og beholde ansatte i kommunen. Ordningen ble avskaffet i 2022 etter avtale med kommunen og det vil ikke inngås nye leieavtaler i denne ordningen. Selskapet tilbød kommunen at ledigstilte leiligheter kunne benyttes til bosetting av flyktninger. Pr. nå er 5 av leilighetene utleid til Ukrainske flyktninger. I forbindelse med ledigstilte leiligheter, har selskapet bygget om flere av leilighetene fra 2-roms til 3-roms leiligheter. Dette har bidratt til reduserte leieinntekter og ombyggingskostnader i 2022. Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommene er et underskudd på kr. 306 731,-. De 13 leilighetene har bidratt med 1,9% av den totale omsetningen i selskapet.

Budstikkahjørnet

Lokalet er utleiet til restaurantdrift.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 487 375,-.

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

Kraftstasjonen Spigerbruksfallet

Spigerbruksfallet produserte i 2022, 560 000 kWh. Det har vært lite nedbør i 2022. 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 2021 som var et middels godt år, og vesentlig lavere enn normalproduksjonen som er ca. 1 000 000 kWh. Gjennomsnittlig strømpris for 2022 var 194 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 Glittedammen. Det er derfor ikke forventninger til at denne eiendommen skal gå med økonomisk overskudd. Det ikke vært omvisninger for skoleklasser og andre i 2022. Det vil iverksettes tiltak for å få iverksatt omvisninger i 2023. Videre skal det gjøres vurderinger rundt modernisering av kraftanlegget. Anlegget er gammelt og trolig vil ny turbin kunne bidra til økt kraftproduksjon.

Kraftsalget ble på kr. 818 883,- Ordinært resultat (før skattekostnad) er kr 330 928,-. Det gode resultatet kan forklares med at energiprisene i 2022 har vært spesielt høye. Kraftstasjonen har bidratt med 1,6% av den totale omsetningen i selskapet.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ansatt ny daglig leder fra 1. november 2022, Christer Andresen.

Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16, Brynsveien 88 A og Nordraaks vei 75 forvaltes av Realnor Management AS. Driften av kraftstasjonen og Glitteruddammen (demningen) m.v. forvaltes av Felleskraft 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. 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 2022 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. I tillegg har styret deltatt på Eierutvalgets seminarer.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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 2022 ble KE AS' andel kr. 930 967,- inkl. arbeidsgiveravgift.

Selskapet har inngått en pensjonsavtale for ny daglig leder, samt at selskapet har en avtale knyttet til tidligere ansatt. 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 2022

Driftsinntektene for 2022 (vesentlig husleieinntekter) er kr. 50 506 422,-
En økning på 5,3 % sammenlignet med foregående år.

Driftsresultatet for 2022 er kr. 22 338 666,-.

Rentekostnaden er kr. 1 480 162,- (gjelder hovedsakelig Nordraaks vei 75).

Renteinntekten er kr. 1 587 222,-.

Ordinært resultat før skattekostnad for 2022 er kr. 22 448 968,-.

Selskapets årsresultat for 2022 etter skatt er kr. 17 509 621,-.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr. 395 409 824,-.

Kr 86 108 981,- er omløpsmidler, hvorav kr 74 130 280,- er bankinnskudd.

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 er kr 318 462 326,-, som er 80,5 % 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 2022 under forutsetning om fortsatt drift. Den økonomiske og finansielle stillingen for selskapet er god.

UTBYTTE

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2022. Det er forventet at eiendommen BB vil bli kjøpt i løpet av 2023 og bygningsmassen krever betydelige investeringer. I et presset finansmarked vil all tilgjengelig egenkapital være fornuftig sett i et investeringsperspektiv.

Sandvika 24. april 2023

Gudrun Brækkan
Nestleder

Christian Falkenaas
Styreleder

Henrik B. Heide
Styremedlem

Kalk Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP PR 31.12.2022

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		50 506 422	47 976 780
SUM DRIFTSINNEKTER		50 506 422	47 976 780
Lønnskostnad	2	1 377 442	731 392
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	9 566 176	9 400 861
Annen driftskostnad	2, 5, 6	17 224 139	15 509 163
SUM DRIFTSKOSTNADER		28 167 757	25 641 416
DRIFTSRESULTAT		22 338 666	22 335 364
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 587 222	353 960
Annen finansinntekt		3 242	3 333
Annen rentekostnad		1 480 162	734 189
RESULTAT AV FINANSPOSTER		110 302	-376 896
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		22 448 968	21 958 468
Skattekostnad på resultat	7	4 939 347	4 831 477
ORDINÆRT RESULTAT		17 509 621	17 126 991
ÅRSRESULTAT		17 509 621	17 126 991
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	8	17 509 621	17 126 991
SUM OVERFØRINGER		17 509 621	17 126 991

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Hjemmeside	3	48 825	61 845
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		48 825	61 845
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	307 005 041	315 602 636
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	488 902	595 387
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		307 493 942	316 198 023
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	2	1 758 076	1 635 253
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		1 758 076	1 635 253
SUM ANLEGGSMIDLER		309 300 843	317 895 121
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	11 338 767	2 287 548
Andre kortsiktige fordringer		639 934	727 934
SUM FORDRINGER		11 978 701	3 015 482
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	74 130 280	60 461 117
SUM OMLØPSMIDLER		86 108 981	63 476 599
SUM EIENDELER		395 409 824	381 371 720

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2022

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Selskapskapital	8, 11	63 536 500	63 536 500
Overkurs	8	128 439 500	128 439 500
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		191 976 000	191 976 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	126 486 326	108 976 705
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		126 486 326	108 976 705
SUM EGENKAPITAL		318 462 326	300 952 705
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	2	1 357 793	1 340 705
Utsatt skatt	7	155 155	801 357
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		1 512 948	2 142 062
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	56 250 000	60 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		56 250 000	60 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 152 873	1 814 968
Betalbar skatt	7	5 585 549	5 330 001
Skyldige offentlige avgifter		2 231 337	1 920 373
Annen kortsiktig gjeld	12	10 214 791	9 211 611
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 184 550	18 276 953
SUM GJELD		76 947 498	80 419 015
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		395 409 824	381 371 720

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2022

Sandvika, 24.04.2023
Styret i Kalk Eiendom AS

Christer Andresen
Daglig leder

Christian Gerhard Wie Falkenaas
Styreleder

Gudrun Brækkan
Nestleder

Henrik Birger Heide
Styremedlem

Indirekte kontantstrøm

Kalk Eiendom AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		22 448 968	21 958 468
Periodens betalte skatt		5 330 001	5 237 085
Ordinære avskrivninger		9 566 176	9 400 861
Endring i kundefordringer		-9 051 218	7 884 250
Endring i leverandørgjeld		-662 095	-826 003
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordn.		-84 735	72 044
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 381 144	1 720 757
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		18 268 239	34 973 292
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		849 076	3 402 320
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-849 076	-3 402 320
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		3 750 000	3 750 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-3 750 000	-3 750 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		13 669 163	27 820 972
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel.		60 461 117	32 640 145
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		74 130 280	60 461 117

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

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 2022

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger og styrehonorarer	363 206	492 907
Arbeidsgiveravgift	230 947	52 784
Pensjonskostnader	777 053	165 644
Andre ytelser	6 236	20 057
Sum	1 377 442	731 392

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Selskapet byttet daglig leder 01.11.22. Daglig leder hos Kalk Eiendom AS er fra den datoen ansatt og ikke lenger innleid. Ansatt daglig leder har i 2022 mottatt lønn på kr 183 358. Pensjonskostnader til ansatt daglig leder har i den samme perioden vært kr 13 698. Arbeidsgiveravgift på lønn og pensjon til daglig leder er kr 27 785 i 2022.

Det er i 2022 utbetalt kr 167 216 i styrehonorar. Arbeidsgiveravgift på samlet styrehonorar er kr 23 577.

Pensjonsforpliktelser

Kalk Eiendom 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 fratrukk.

Kalk Eiendom AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommune sin andel utgjør 34,81%), en premie til Bærum kommunale pensjonskasse på kr 1 251 606 i 2022. Kalk Eiendom AS sin andel (inkludert arbeidsgiveravgift) er på kr 930 967 i 2022.

Selskapet har i tillegg til ovennevnte avtale inngått en pensjonsavtale for tidligere ansatt daglig leder. Avtalen er klassifisert som en usikret pensjon over drift. Pensjonsforpliktelsen basert på en aktuarberegning er kr 1 357 793 pr 31.12.2022, og står oppført under avsetning for forpliktelser i årsregnskapet. De oppsparte pensjonsmidlene til samme avtale er kr 1 737 076 pr 31.12.2022, og står oppført under finansielle anleggsmidler i årsregnskapet.

Kostnadsført honorar til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon, eks mva	62 002	73 780
Andre tjenester, eks mva	32 325	24 749

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Immaterielle eiendeler

	Hjemmeside	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	65 100	65 100
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	65 100	65 100
 Balanseført verdi 31.12.2022	 48 825	 48 825
 Akk. avskrivninger 01.01.2022	 3 255	 3 255
Årets avskrivninger	13 020	13 020
Akk. avskrivninger 31.12.2022	16 275	16 275
 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	453 174 670	7 949 102	484 445 726
Årets tilgang		849 076		849 076
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	23 321 954	454 023 746	7 949 102	485 294 802
Akkum. av/nedskr. pr.1.1		161 017 296	7 230 407	168 247 703
Årets ordinære avskrivninger		9 323 363	229 793	9 553 156
Akkum. av/nedskr. pr 31.12		170 340 659	7 460 200	177 800 859
Balanseført verdi pr. 31.12	23 321 954	283 683 086	488 902	307 493 943

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 2022

Note 5 Annen driftskostnad

	2022	2021
Driftskostnader Claude Monets Alle 16	6 678 417	5 064 451
Driftskostnader Brynsveien 88	174 843	182 586
Driftskostnader Nordraaks vei 75	2 011 366	1 920 603
Driftskostnader Budstikkahjørnet	0	0
Driftskostnader Administrasjon	289 348	212 303
Driftskostnader Leiligheter	968 734	755 395
Driftskostnader Spikerbruksfallet	428 851	311 329
Honorar tjenester Brynsveien 88	441 604	519 238
Honorar tjenester Brynsveien 88 - Investeringsprosjekt	0	345 600
Honorar tjenester Claude Monets Alle 16	945 251	1 076 480
Honorar tjenester Claude Monets Alle 16 - Investeringsprosjekt	0	638 020
Honorar tjenester Nordraaks vei 75	345 380	286 188
Honorar tjenester Spikerbruksfallet	0	0
Honorar tjenester Administrasjon - Revisjon, regnskap, advokater og konsulenter	970 796	776 419
Honorar tjenester Administrasjon - Innleid daglig ledelse	1 196 025	1 365 165
Honorar tjenester Brambani-/Budstikkagården - Investeringsprosjekt	0	0
Honorar tjenester Gjønnes utvikling - Rimelige boliger	0	0
Honorar tjenester Leiligheter	17 500	79 031
Honorar tjenester Budstikkahjørnet	0	39 350
Rehabilitering Brynsveien 88	1 376 735	1 306 802
Rehabilitering Claude Monets Alle 16	427 123	372 356
Rehabilitering Nordraaks vei 75	571 415	52 909
Rehabilitering Spikerbruksfallet	42 000	0
Rehabilitering Leiligheter	272 063	0
Rehabilitering Budstikkahjørnet	66 688	204 938
Sum	17 224 139	15 509 163

Note 6 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	11 363 567	2 328 776
Avsetning til tap	24 800	41 228
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	11 338 767	2 287 548
Endring i avsetning til tap	-16 428	-95 251
Innkomet på tidligere tapsførte fordringer	-19 714	-3 861
Realiserte tap	41 304	57 314
Sum resultatførte tap på krav	5 162	-41 798

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

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 585 549	5 330 001
Endring i utsatt skatt	-646 202	-498 524
Skattekostnad ordinært resultat	4 939 347	4 831 477
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	22 448 968	21 958 468
Permanente forskjeller	2 609	2 792
Endring i midlertidige forskjeller	2 937 282	2 266 019
Skattepliktig inntekt	25 388 859	24 227 279
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 585 549	5 330 001
Sum betalbar skatt i balansen	5 585 549	5 330 001

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	46 785 961	49 797 603	3 011 642
Fordringer	20 716	-33 945	-54 662
Gevinst – og tapskonto	-147 146	-183 932	-36 786
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 357 793	-1 340 705	17 088
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
Sum	705 251	3 642 533	2 937 282
Grunnlag for utsatt skatt	705 251	3 642 533	2 937 282
Utsatt skatt (22 %)	155 155	801 357	646 202

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	63 536 500	128 439 500	108 976 705	300 952 705
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2022	63 536 500	128 439 500	108 976 705	300 952 705
Årets resultat			17 509 621	17 509 621
Avsatt til utbytte			0	0
Pr. 31.12.2022	63 536 500	128 439 500	126 486 326	318 462 326

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 250 000	60 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	56 250 000	60 000 000

Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

NV75 Gnr. 14, bnr. 208 i Bærum kommune	126 544 668	137 635 745
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	126 544 668	137 635 745

Lånet nedbetales over 25 terminer med like store avdrag på kr 937 500. Lånet er bevilget over 6 år. Ved siste avdrag som forfaller 06.02.2024 forfaller resterende lånebeløp på kr 52 500 000. Avtalt rente på lånet er NIBOR med tillegg av margin på 1,1%.

Note 10 Bundne midler

Selskapet har kr 73 700 inntående 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
Sum	100		63 536 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskudd fra kunder	8 989 223	8 408 613
Påløpt styrehonorar	127 161	136 576
Påløpt feriepenger	22 000	0
Påløpt rente	12 156	2 833
Påløpt kostnad	1 064 251	663 588
Sum	10 214 791	9 211 611