



ÅRSRAPPORT 2023

Kalk Eiendom AS

Innhold:
Styrets orientering
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning

STYRETS BERETNING – KALK EIENDOM AS

REGNSKAPSÅRET 2023

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. 1 100 mill



36 000m²

Forvaltede eiendomsverdier

Utleibart areal under forvaltning

Nøkkeltall	2023	2022	2021
Leieinntekter	63 515 649	50 506 422	47 976 780
Resultat før skatt	29 266 316	22 448 968	21 958 468
Resultatgrad	56,4 %	47,4 %	47,3 %
Gjeldsgrad	0,4	0,2	0,3
EK-rentabilitet	7,0 %	7,2 %	7,5 %

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 2023

Selskapet har hatt ordinær drift i 2023. Selskapet har en positiv resultatutvikling med høy bevissthet rundt kostnader og effektiv bruk av ressurser.

I 2023 ble kjøp av Omsorgsboligene og Smiebygget i Gamle Drammens vei 25 gjennomført med overtagelse den 1. juni. Bærum kommune er leietaker på eiendommen slik at eiendommens bruk ikke er endret.

Forhandling om kjøp av Budstikka- og Brambanigårdene (BB) fortsatte våren 2023. I forbindelse med den politiske behandlingen ønsket man å få bedre oversikt over hvordan blant annet arealbehov for kultur var ivare tatt og sikring av leierett for kommunens enheter. Selskapet forventer at eiendommen kan kjøpes i 2024.

Forvaltningen av Nordraaks vei 75 og Gamle Drammensvei 25 forvaltes nå internt i selskapet. Resterende eiendommer har ekstern forvaltning, men planlegges overtatt i 2024.

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 22 836 177,-. Resultatet viser en resultatforbedring på 5 millioner fra fjoråret.

I forbindelse med kjøp av Gamle Drammens vei 25 ble tidligere lån for Nordraaks vei 75 refinansiert og lagt inn i et felles lån på kr 165 mill. Lånet er nedbetalt til kr 162 mill.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i hovedsak vært som normalt i 2023.

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

Det var økende driftsstans på begge heisene i Claude Monets alle 16, slik at styret vedtok å skifte ut disse på høsten 2023.

I forbindelse med stormen Hans ble det vannlekkasje i Nordraaks vei 75, med inntrengning i kjellerrom, garasje og boder. Lekkasje fikk ingen store konsekvenser for beboere og personell. Utbedringer og nye sikringstiltak er iverksatt og ferdigstilles i 2024.

Feil ved turbin i vannverket på Spikerbruksfallet medførte driftsstans på anlegget høsten 2023.

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 har i løpet av 2023 flyttet flere av leietakerne til Kommunegården. Dette har medført at noen av lokalene til tider har stått tomme og Kalk har tilbudt seg å bistå med fremleie av lokalene.

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. Kommunestyret vedtok i kommuneplanens arealdel for perioden 2022-2042 formålsendring fra næring til boliger på eiendommen. Dette muliggjør en transformasjon av eiendommen og hvor selskapet har som målsetning å lage et godt og inkluderende nabolag med ulike konsepter for fremtidens boformer for alle generasjoner. 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. Detaljreguleringsarbeidet vil starte opp i 2024.

Claude Monets Allé 16, består i dag av 122 enheter. Det er gjennomført utskifting av heisene i bygget og det vil iverksettes oppgraderinger av oppganger og fellesarealer i 2024. Oppgradering av leilighetene gjøres fortløpende.

Nordraaks vei 75, det er behov for utskifting av takvinduer på 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.

Gamle Drammensvei 25, det er behov for utskifting av brannalarm og ledelys. Dette vil bli gjort i første halvår i 2024.

Vinterhage mellom Nordraaks vei 75 og Gamle Drammensvei 25, prosjektet for å oppføre vinterhage mellom byggene er igangsatt. Vinterhagen vil gi beboerne et flott fellesareal som kan brukes gjennom året. Vinterhagen vil knytte tjenestestedene tettere opp mot hverandre og vil kunne gi positive synergier ift bemanning og trivsel. I 2023 ble tiltaket rammesøkt og det forventes at vinterhagen står ferdigstilt ila 2024.

Budstikka- og Brambanigårdene, KE vil i 2024 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. 14 506 616,-.
Eiendommen har pr. 31.12.2023 en ledighetsprosent på 3,9%. 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 29,2% av den totale omsetningen i selskapet.

Boligbygget Claude Monets allè 16

Bygget som inneholder 122 boenheter.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 6 839 261,-.
Eiendommen har pr. 31.12.2023 en ledighetsprosent på 3,3%.
Eiendommen har bidratt med 25,5% 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. 7 188 788,-.
Denne eiendommen har bidratt med 26,6% av den totale omsetningen i selskapet.

Gamle Drammensvei 25

Utleies i sin helhet til kommunen, som bruker eiendommen til omsorgsboliger. Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 192 457,-.

Denne eiendommen har bidratt med 14% av den totale omsetningen i selskapet.

13 leiligheter i Evjeveien, Kr. Haugs vei og Solegladveien

Samtlige leiligheter utleid til Ukrainske flyktninger via Bærum kommune. 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 2023. Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommene er kr. 1 058 059,-.

De 13 leilighetene har bidratt med 2,8% av den totale omsetningen i selskapet.

Budstikkahjørnet

Lokalet er utleiet til restaurantdrift.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 400 494,-.

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

Kraftstasjonen Spigerbruksfallet

Spigerbruksfallet produserte i 2023, 530 000 kWh. Produksjonen i 2023 var vesentlig lavere enn normalproduksjonen som er ca. 1 000 000kWh. Dette har sammenheng med produksjonsstans i vannturbinen høsten 2023. Til tross for store svingninger gjennom året var gjennomsnittlig strømpris 76 øre/kWh noe som er relativt høyt.

Spigerbruksfallet er en eiendom som har stor affeksjonsverdi for Bærum, samtidig som den bidrar til å opprettholde vannspeilet i Glitredammen. Det er derfor ikke forventninger til at denne eiendommen skal gå med økonomisk overskudd. Det vært omvisninger for skoleklasser og andre i 2023, samt at den ble leid ut til opptak av reklamefilm om kraftverk.

Kraftsalget ble på kr. 465 380,- Ordinært resultat (før skattekostnad) er kr – 141 174,-.

Kraftstasjonen har bidratt med 0,8% av den totale omsetningen i selskapet.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har en ansatt, daglig leder Christer Andresen.

Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16 og Brynsveien 88 A forvaltes av Realnor Management AS. Nordraaks vei 75 og Gamle Drammensvei 25 forvaltes internt i selskapet. 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 3 medlemmer. 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 2023 har det totalt blitt avholdt 7 styremøter og 1 ekstraordinært styremøte. Det har vært fulltallig oppmøte på alle styremøtene. Arbeidsomfanget til styret har økt de siste årene, hovedsakelig grunnet selskapet orientering mot eiendomsutvikling.

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 2023 ble KE AS' andel kr. 1 698 257,- inkl. arbeidsgiveravgift.

Selskapet har pensjonsavtale for daglig leder. Selskapet har hatt en avtale knyttet til tidligere ansatt, denne ble avsluttet i 2023. 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. Styret har vedtatt at selskapet skal miljøsertifiseres i 2024.

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 2023

Driftsinntektene for 2023 (vesentlig husleieinntekter) er kr. 63 515 649,-
En økning på 25,8 % sammenlignet med foregående år. Driftsinntektsøkningen skyldes i hovedsak leieinntekter fra vårt nye bygg, Gamle Drammensvei 25.

Driftsresultatet for 2023 er kr. 31 315 175,-.

Rentekostnaden er kr. 6 574 139,- (gjelder hovedsakelig Gamle Drammensvei 25 og Nordraaks vei 75).

Renteinntekten er kr. 4 520 627,-.

Ordinært resultat før skattekostnad for 2023 er kr. 29 266 316,-.

Selskapets årsresultat for 2023 etter skatt er kr. 22 836 177,-.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr. 709 575 225,-.

Kr 126 564 358,- er omløpsmidler, hvorav kr 102 129 622,- er bankinnskudd.

Egenkapitalen pr. 31.12.2023 er kr 513 354 036,-, som er 72,3 % 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 2023 under forutsetning om fortsatt drift. Den økonomiske og finansielle stillingen for selskapet er god.

UTBYTTE

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2023. Det er forventet at eiendommen Budstikka og Brambanigården vil bli kjøpt i løpet av 2024 og bygningsmassen krever betydelige investeringer. I et presset finansmarked vil all tilgjengelig egenkapital være fornuftig sett i et investeringsperspektiv.

Sandvika 18. april 2024

Gudrun Brækkan
Nestleder

Christian Falkenaas
Styreleder

Henrik B. Heide
Styremedlem

Kalk Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP PR 31.12.2023

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		63 515 649	50 506 422
SUM DRIFTSINNEKTER		63 515 649	50 506 422
Lønnskostnad	2	3 161 989	1 377 442
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	13 919 822	9 566 176
Annen driftskostnad	2, 5, 6	15 118 663	17 224 139
SUM DRIFTSKOSTNADER		32 200 474	28 167 757
DRIFTSRESULTAT		31 315 175	22 338 666
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	7	4 520 627	1 587 222
Annen finansinntekt		4 653	3 242
Annen rentekostnad	7	6 574 139	1 480 162
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-2 048 859	110 302
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		29 266 316	22 448 968
Skattekostnad på resultat	8	6 430 139	4 939 347
ORDINÆRT RESULTAT		22 836 177	17 509 621
ÅRSRESULTAT		22 836 177	17 509 621
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	9	22 836 177	17 509 621
SUM OVERFØRINGER		22 836 177	17 509 621

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Hjemmeside	3	35 805	48 825
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		35 805	48 825
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	582 694 953	307 005 041
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	259 109	488 902
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		582 954 061	307 493 942
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	2	21 000	1 758 076
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		21 000	1 758 076
SUM ANLEGGSMIDLER		583 010 866	309 300 843
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	22 695 509	11 429 912
Andre kortsiktige fordringer		1 739 227	548 788
SUM FORDRINGER		24 434 736	11 978 701
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	102 129 622	74 130 280
SUM OMLØPSMIDLER		126 564 358	86 108 981
SUM EIENDELER		709 575 225	395 409 824

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Selskapskapital	9, 11	73 536 500	63 536 500
Overkurs	9	290 495 033	128 439 500
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		364 031 533	191 976 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	149 322 503	126 486 326
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		149 322 503	126 486 326
SUM EGENKAPITAL		513 354 036	318 462 326
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	2	0	1 357 793
Utsatt skatt	8	831 922	155 155
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		831 922	1 512 948
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	161 969 500	56 250 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		161 969 500	56 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 010 257	1 152 873
Betalbar skatt	8	5 753 372	5 585 549
Skyldige offentlige avgifter		4 080 089	2 231 337
Annen kortsiktig gjeld	12	19 576 048	10 214 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 419 766	19 184 550
SUM GJELD		196 221 188	76 947 498
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		709 575 225	395 409 824

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2023

Sandvika, 18.04.2024
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	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		29 266 316	22 448 968
Periodens betalte skatt		5 585 549	5 330 001
Ordinære avskrivninger		13 906 802	9 553 156
Endring i kundefordringer		-11 265 596	-8 997 168
Endring i leverandørgjeld		2 857 384	-662 095
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordn.		379 283	-84 735
Endring i andre tidsavgrensningsposter		10 032 590	1 340 113
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		39 591 230	18 268 239
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		289 366 921	849 076
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-289 366 921	-849 076
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		165 275 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		59 555 500	3 750 000
Innbetalinger av egenkapital		172 055 533	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		277 775 033	-3 750 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		27 999 342	13 669 163
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel.		74 130 280	60 461 117
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		102 129 622	74 130 280

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

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.

Kalk Eiendom AS Noter til regnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger og styrehonorarer	1 408 110	363 206
Arbeidsgiveravgift	560 023	230 947
Pensjonskostnader	1 173 652	777 053
Andre ytelser	20 204	6 236
Sum	3 161 989	1 377 442

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

Daglig leder har i 2023 mottatt lønn og naturalytelser på kr 1 046 608. Pensjonskostnader til daglig leder har i den samme perioden vært kr 83 759. Arbeidsgiveravgift på lønn og pensjon til daglig leder er kr 159 382.

Det er i 2023 utbetalt kr 227 355 i styrehonorar. Arbeidsgiveravgift på samlet styrehonorar er kr 32 057.

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 2 283 163 i 2023. Kalk Eiendom AS sin andel (inkludert arbeidsgiveravgift) er på kr 1 698 257 i 2023.

Selskapet hadde i tillegg til ovennevnte avtale en pensjonsavtale for tidligere ansatt daglig leder, som var klassifisert som en usikret pensjon over drift. Forsikringsselskapet har tatt over denne avtalen i 2023. Ved overgang av avtalen viste det seg at Kalk Eiendom AS hadde oppsparte pensjonsmidler som var større enn pensjonsforpliktelsen. Dette gav en utbetaling/reduksjon av årets pensjonskostnader på kr 412 192.

Kostnadsført honorar til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon, eks mva	82 590	62 002
Andre tjenester, eks mva	31 431	32 325

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Immaterielle eiendeler

	Hjemmeside	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	65 100	65 100
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	65 100	65 100
 Balanseført verdi 31.12.2023	 35 805	 35 805
 Akk. avskrivninger 01.01.2023	 16 275	 16 275
Årets avskrivninger	13 020	13 020
Akk. avskrivninger 31.12.2023	29 295	29 295
 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	454 023 746	7 949 102	485 294 802
Årets tilgang	70 364 000	219 002 921		289 366 921
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	93 685 954	673 026 667	7 949 102	774 661 723
Akkum. av/nedskr. pr.1.1		170 340 659	7 460 200	177 800 859
Årets ordinære avskrivninger		13 677 009	229 793	13 906 802
Akkum. av/nedskr. pr 31.12		184 017 668	7 689 993	191 707 661
Balanseført verdi pr. 31.12	93 685 954	489 008 999	259 109	582 954 062

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 2023

Note 5 Annen driftskostnad

	2023	2022
Driftskostnader Claude Monets Alle 16	5 683 903	6 678 417
Driftskostnader Brynsveien 88	450 241	174 843
Driftskostnader Nordraaks vei 75	2 189 452	2 011 366
Driftskostnader Gamle Drammensvei 25	919 261	0
Driftskostnader Budstikkahjørnet	71 453	0
Driftskostnader Administrasjon	392 711	289 348
Driftskostnader Leiligheter	523 125	968 734
Driftskostnader Spikerbruksfallet	446 778	428 851
Honorar tjenester Brynsveien 88	435 051	441 604
Honorar tjenester Claude Monets Alle 16	875 628	945 251
Honorar tjenester Nordraaks vei 75	286 537	345 380
Honorar tjenester Gamle Drammensvei 25	99 956	0
Honorar tjenester Spikerbruksfallet	0	0
Honorar tjenester Administrasjon - Revisjon, regnskap, advokater og konsulenter	1 221 805	970 796
Honorar tjenester Administrasjon - Innleid daglig ledelse	103 680	1 196 025
Honorar tjenester Brambani-/Budstikkagården - Investeringsprosjekt	0	0
Honorar tjenester Gjøannes utvikling - Rimelige boliger	0	0
Honorar tjenester Leiligheter	192 843	17 500
Honorar tjenester Budstikkahjørnet	0	0
Rehabilitering Brynsveien 88	242 005	1 376 735
Rehabilitering Claude Monets Alle 16	474 523	427 123
Rehabilitering Nordraaks vei 75	270 105	571 415
Rehabilitering Gamle Drammensvei 25	6 064	0
Rehabilitering Spikerbruksfallet	162 672	42 000
Rehabilitering Leiligheter	0	272 063
Rehabilitering Budstikkahjørnet	70 870	66 688
Sum	15 118 663	17 224 139

Note 6 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	22 832 882	11 454 712
Avsetning til tap	137 373	24 800
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	22 695 509	11 429 912
Endring i avsetning til tap	112 573	-16 428
Innkomet på tidligere tapsførte fordringer	-506	-19 714
Realiserte tap	0	41 304
Sum resultatførte tap på krav	112 067	5 162

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

Kalk Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	161 969 500	56 250 000
Sum annen langsiktig gjeld	161 969 500	56 250 000
Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
NV75 gnr. 14, bnr. 208 i Bærum kommune	122 310 838	126 544 668
GDV25 gnr. 14, bnr. 169 i Bærum kommune	278 742 086	0
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	401 052 924	126 544 668

Lånet nedbetales over 12 terminer med like store avdrag på kr 1 652 750. Ved siste avdrag som forfaller 31.05.2026 forfaller også resterende lånebeløp på kr 147 094 750 til betaling. Avtalt rente på lånet er NIBOR med tillegg av Margin (Margin lå på 1,1 % i 2023). Renter og omkostninger på lånet har i 2023 vært kr 6 569 069. Det er inngått en avtale om OTC renteswap på kr 50 000 000 av den langsiktige gjelden. Avtalen løper fra 30.03.2023 til 06.05.2033. Betingelsene i avtalen sier at Kalk Eiendom AS skal betale en fast rente på 3,20 % per år. I 2023 har denne avtalen gitt selskapet en renteinntekt på kr 398 608.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 753 372	5 585 549
Endring i utsatt skatt	676 767	-646 202
Skattekostnad ordinært resultat	6 430 139	4 939 347
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	29 266 316	22 448 968
Permanente forskjeller	-38 411	217
Endring i midlertidige forskjeller	-3 076 215	2 937 282
Skattepliktig inntekt	26 151 690	25 386 467
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 753 372	5 585 549
Sum betalbar skatt i balansen	5 753 372	5 585 549

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	48 599 959	46 785 961	-1 813 998
Fordringer	-104 288	20 716	125 005
Gevinst – og tapskonto	-117 717	-147 146	-29 429
Pensjonspremie/- forpliktelse	0	-1 357 793	-1 357 793
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
Sum	3 781 466	705 251	-3 076 215
Grunnlag for utsatt skatt	3 781 466	705 251	-3 076 215
Utsatt skatt (22 %)	831 922	155 155	-676 767

Kalk Eiendom AS Noter til regnskapet 2023

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	63 536 500	128 439 500	126 486 326	318 462 326
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2023	63 536 500	128 439 500	126 486 326	318 462 326
Kapitalforhøyelse	10 000 000	162 055 533		172 055 533
Årets resultat			22 836 177	22 836 177
Avsatt til utbytte			0	0
Pr. 31.12.2023	73 536 500	290 495 033	149 322 503	513 354 036

Note 10 Bundne midler

Selskapet har kr 101 772 innestående på konto for skattetrekk.

Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalk Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	735 365,0	73 536 500
Sum	100		73 536 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Forskudd fra kunder	17 349 205	8 989 223
Påløpt styrehonorar	169 182	127 161
Påløpt feriepenge	121 846	22 000
Påløpt rente	1 467 364	12 156
Påløpt kostnad	468 451	1 064 251
Sum	19 576 048	10 214 791