List of Signatures

Årsberetning 2024 inkl. styrets beretning og regnskap.pdf

Name	Method	Signed at
BRÆKKAN, GUDRUN	BANKID	2025-05-13 11:23 GMT+02
Eiken, Petter	BANKID	2025-05-13 09:01 GMT+02
Myrvåg, Ove	BANKID	2025-05-12 13:18 GMT+02
Hosar, Hedda Strømsodd	BANKID	2025-05-12 12:50 GMT+02
Andresen, Christer B G	BANKID	2025-05-12 12:06 GMT+02

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

External reference: 6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

KALK EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2024

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:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

STYRETS BERETNING – KALK EIENDOM AS
REGNSKAPSÅRET 2024

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. 1 250 mill

Forvaltede eiendomsverdier

47 000m^2

Utleibart areal under forvaltning

Nøkkeltall	2024	2023	2022
Leieinntekter	77 555 991	63 515 649	50 506 422
Resultat før skatt	32 420 928	29 266 316	22 448 968
Resultatgrad	55,9 %	56,4 %	47,4 %
Gjeldsgrad	0,4	0,4	0,2
EK-rentabilitet	5,7 %	7,0 %	7,2 %

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.

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

HOVEDPUNKTER ÅRET 2024

Selskapet har hatt ordinær drift i 2024. Selskapet har en en positiv resultatutvikling med høy bevissthet rundt kostnader og effektiv bruk av ressurser.

I 2024 ble kjøp av Budstikka- og Brambanigårdene gjennomført med overtagelse den 2. september. Det foreligger leiekontrakter på ca halvparten av eiendommenes arealer ved årsskiftet. Eiendommene har vesentlig vedlikeholdsetterlep og det er konstantert setningskader i deler av byggene, antagelig som følge av utbyggingen i området.

Selskapet arbeider med utvikling av eiendommene, parallellt med avklaringene om skadene.

Vinterhagen mellom Gamle Drammensvei 25 og Nordraaks vei 75 er bygget og ferdigstilt i 2024. Dette vil bli et flott tilskudd for beboere, pårørende og ansatte.

Selskapet har ansatt egen forvalter og avsluttet samarbeidet med Realnor. Alle eiendommer forvaltes nå internt.

Det er påbegynt prosess med detaljregulering av eiendommen i Brynsveien 88, dette arbeidet vil fortsette i 2025. Lokalene på eiendommen er hovedsakelig leid av Bærum kommune for kommunale formål/tjenester, men etter at Kommunegården stod ferdig i 2023 er stadig mer av disse aktivitetene flyttet ut fra eiendommen.

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 25 286 929,-. Resultatet viser en resultatforbedring på 2,45 millioner fra fjoråret.

I forbindelse med kjøp av Budstikka og Brambanigårdene ble tidligere lån for Gamle Drammens vei 25 og Nordraaks vei 75 refinansiert og lagt inn i et felles lån på kr 227 mill.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i hovedsak vært som normalt i 2024.

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

Det ble byttet takvinduer i Nordraaks vei 75.

Det er byttet vinduer og etablert skyvedør til uteservering i Budstikkahjørnet, hos restaurant Zouq.

Det har vært utfordringer med heiser og avløp i deler av lokalene i Budstikka og Brambanigården. Dette skyldes nok at vedlikeholdet har vært vært lavt prioritert i flere år.

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.

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Brynsveien 88A er i dag hovedsakelig utleid til kommunale formål/tjenester.

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 ble startet opp i 2024 og vil fortsette i 2025.

Claude Monets Allé 16, består i dag av 120 enheter. Det vil være behov for rehabilitering av tak og garasjekjeller i løpet av de neste årene Dette vil medføre en vesentlig kostnad for eiendommen. Det vil også være behov for bytte av låssystem og lamper i fellesarealer. Oppgradering av leilighetene gjøres fortløpende.

Budstikka- og Brambanigårdene, det er vesentlig vedlikeholdsetterslep på eiendommene. I etterkant av overtagelsen har man sett at det er setningsskader i deler av byggene og dette undersøkes nå nærmere. Som følge av dette må man sette deler av rehabiliteringsplanene på vent, til man ser at setningene er stoppet opp, og man kan få avklart hvilke tiltak som er nødvendig. Dette medfører at man ikke kan leie ut alle arealer. De arealene som er mindre berørt vil man forsøke å finne leietakerer til fortløpende. Dette gjøres i samarbeid meg megler.

Samarbeid med eiendomsavdelingen om verdiutvikling. Ansvaret for formålsbyggene i kommunen ligger i prinsippet i eiendomsavdelingen. Det er innledet et samarbeid for å se på hvordan man kan realisere verdier som ligger i eiendommer som ikke lenger har et kommunalt formål. Kalk Eiendom har i sine retningslinjer muligheter til å delta i alle ledd i kommersiell prosjektutvikling og salg.

EIENDOMMENE

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

Brynsveien 88 A Nærings-/kontoreiendommen.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 15 723 447,-.
Eiendommen har pr. 31.12.2024 en ledighetsprosent på 4%. 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 25,9% av den totale omsetningen i selskapet.

Claude Monets allè 16

Bygget som inneholder 120 boenheter.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 7 819 570,-.
Eiendommen har pr. 31.12.2024 en ledighetsprosent på 2,5%.
Eiendommen har bidratt med 22,1% 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. 6 768 710,-.
Denne eiendommen har bidratt med 22,8% av den totale omsetningen i selskapet.

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Gamle Drammensvei 25

Utleies i sin helhet til kommunen, som bruker eiendommen til omsorgsboliger.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 290 592,-.
Denne eiendommen har bidratt med 20% av den totale omsetningen i selskapet.

13 leiligheter

Samtlige leiligheter utleid til Ukrainske flyktninger via Bærum kommune.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommene er kr. 1 411 019,-.
De 13 leilighetene har bidratt med 2,6% av den totale omsetningen i selskapet.

Budstikkahjørnet

Lokalet er utleiet til restaurantdrift.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 305 090,-.
Denne eiendommen har bidratt med 1,1% av den totale omsetningen i selskapet.

Budstikkagården

Næringseiendom med forretninger og restauranter i 1. etasje og kontorlokaler i øvrige.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. – 174 207,-.
Eiendommen har pr. 31.12.2024 en ledighetsprosent på 45,8%.
Denne eiendommen har bidratt med 1,5% av den totale omsetningen i selskapet.

Brambanigården

Næringseiendom med forretninger og restauranter i 1. etasje og underetasjen, kontorlokaler i øvrige.
Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. – 145 918,-.
Eiendommen har pr. 31.12.2024 en ledighetsprosent på 41%.
Denne eiendommen har bidratt med 3,1% av den totale omsetningen i selskapet.

Kraftstasjonen Spigerbruksfallet

Spigerbruksfallet produserte i 2024, 1 478 000 kWh. Produksjonen i 2024 var vesentlig høyere enn normalproduksjonen som er ca. 1 000 000 kWh. Det var store svingninger i strømprisen gjennom året, og gjennomsnittlig strømpris var på 48 øre/kWh.

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.

Kraftsalget ble på kr. 681 512,- Ordinært resultat (før skattekostnad) er kr 200 826,-.
Kraftstasjonen har bidratt med 0,9% av den totale omsetningen i selskapet.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har to ansatte, daglig leder Christer Andresen og eiendomsforvalter Harald Brøndmo.

Selskapets eiendommer forvaltes internt i selskapet.
Driften av kraftstasjonen og Glitteruddammen (demningen) m.v. forvaltets 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.

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

STYRET

Styret består av 4 medlemmer. Det ble gjort endringer i styret på generalforsamlingen i 2024 og nytt styre ble valgt. Styreleder Petter Eiken, nestleder Gudrun Brækkan og styremedlemmer Hedda Strømsodd Hosar og Ove Myrvåg. 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 2024 har det totalt blitt avholdt 6 styremøter og 1 ekstraordinært styremøte. Det har vært fulltallig oppmøte på alle styremøtene med unntak av ett. 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 2024 ble KE AS' andel kr. 1 143 677,- inkl. arbeidsgiveravgift.

Selskapet har pensjonsavtale for sine ansatte.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

Selskapet driver et musealt kraftverk. For fremtidige byggeprosjekter vil det være viktig å ha gode rutiner og oppfølgning, 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, arbeidet med dette er påbegynt og vil fullføres i 2025.

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 2024

Driftsinntektene for 2024 (vesentlig husleieinntekter) er kr. 77 555 991,-.
En økning på 22,1% sammenlignet med foregående år. Driftsinntektsøkningen skyldes i hovedsak leieinntekter fra Gamle Drammensvei 25 for første hele driftsår og våre nye eiendommer Budstikka og Brambani gårdene.

Driftsresultatet for 2024 er kr. 36 613 957,-.
Rentekostnaden er kr. 10 916 586,- (gjelder hovedsakelig Gamle Drammensvei 25, Nordraaks vei 75, Budstikkagården og Brambanigården).

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Renteinntekten er kr. 6 717 792,-.
Ordinært resultat før skattekostnad for 2024 er kr. 32 420 928,-.
Selskapets årsresultat for 2024 etter skatt er kr. 25 286 929,-.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr. 892 539 377,-.
Kr 143 362 079,- er omløpsmidler, hvorav kr 120 744 764,- er bankinnskudd.

Egenkapitalen pr. 31.12.2024 er kr 621 640 965,-, som er 69,6 % 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 2024 under forutsetning om fortsatt drift. Den økonomiske og finansielle stillingen for selskapet er god.

UTBYTTE

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2024. Eiendommene Budstikka og Brambani gårdene ble kjøpt av kommunen høsten 2024. Det arbeides med planer for både utvidelse og en omfattende rehabilitering. Dette vil medføre større investeringer og låneopptak. Dette gjør det viktig å opprettholde selskapets egenkapital.

Sandvika 7. april 2025

Petter Eiken	Gudrun Brækkan	Hedda Strømsodd Hosar	Ove Myrvåg
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Kalk Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP PR 31.12.2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		77 555 991	63 515 649
SUM DRIFTSINNTEKTER		**77 555 991**	**63 515 649**
Lønnskostnad	2	3 653 637	3 161 989
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	18 183 687	13 919 822
Annen driftskostnad	2, 5, 6	19 104 711	15 118 663
SUM DRIFTSKOSTNADER		**40 942 034**	**32 200 474**
DRIFTSRESULTAT		**36 613 957**	**31 315 175**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	7	6 717 792	4 520 627
Annen finansinntekt		5 832	4 653
Annen rentekostnad	7	10 916 586	6 574 139
Annen finanskostnad		67	0
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-4 193 029	-2 048 859
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		**32 420 928**	**29 266 316**
Skattekostnad på resultat	8	7 133 999	6 430 139
ORDINÆRT RESULTAT		**25 286 929**	**22 836 177**
ÅRSRESULTAT		**25 286 929**	**22 836 177**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	9	25 286 929	22 836 177
SUM OVERFØRINGER		**25 286 929**	**22 836 177**

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Hjemmeside	3	22 785	35 805
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		**22 785**	**35 805**
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	748 077 899	582 694 953
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	29 316	259 109
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**748 107 215**	**582 954 061**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		1 047 298	21 000
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		**1 047 298**	**21 000**
SUM ANLEGGSMIDLER		**749 177 298**	**583 010 866**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	21 264 419	22 695 509
Andre kortsiktige fordringer		1 352 897	1 739 227
SUM FORDRINGER		**22 617 316**	**24 434 736**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**10**	**120 744 764**	**102 129 622**
SUM OMLØPSMIDLER		**143 362 079**	**126 564 358**
SUM EIENDELER		**892 539 377**	**709 575 225**

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Selskapskapital	9, 11	83 536 500	73 536 500
Overkurs	9	363 495 033	290 495 033
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**447 031 533**	**364 031 533**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	174 609 432	149 322 503
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**174 609 432**	**149 322 503**
SUM EGENKAPITAL		**621 640 965**	**513 354 036**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	8	928 183	831 922
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		**928 183**	**831 922**
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	227 011 250	161 969 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**227 011 250**	**161 969 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 119 137	4 010 257
Betalbar skatt	8	7 037 738	5 753 372
Skyldige offentlige avgifter		3 755 602	4 080 089
Annen kortsiktig gjeld	12	26 046 502	19 576 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 958 979**	**33 419 766**
SUM GJELD		**270 898 412**	**196 221 188**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**892 539 377**	**709 575 225**

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Kalk Eiendom AS
BALANSE PR. 31.12.2024

Sandvika, 07.04.2025
Styret i Kalk Eiendom AS

Christer Andresen
Daglig leder

Petter Eiken
Styreleder

Gudrun Brækkan
Nestleder

Hedda Strømsodd Hosar
Styremedlem

Ove Myrvåg
Styremedlem

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Kontantstrømoppstilling

Kalk Eiendom AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		32 420 928	29 266 316
Periodens betalte skatt		5 753 372	5 585 549
Ordinære avskrivninger		18 170 667	13 906 802
Endring i kundefordringer		1 431 090	-11 265 596
Endring i leverandørgjeld		2 108 880	2 857 384
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonson		0	379 283
Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 545 317	10 032 590
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**54 923 510**	**39 591 230**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		183 323 820	289 366 921
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		1 026 298	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-184 350 118**	**-289 366 921**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		227 011 250	165 275 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		161 969 500	59 555 500
Innbetalinger av egenkapital		83 000 000	172 055 533
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**148 041 750**	**277 775 033**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		18 615 142	27 999 342
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		102 129 622	74 130 280
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		**120 744 764**	**102 129 622**

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres 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. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen 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.

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger og styrehonorarer	2 020 417	1 408 110
Arbeidsgiveravgift	528 215	560 023
Pensjonskostnader	1 051 991	1 173 652
Andre ytelser	53 014	20 204
Sum	**3 653 637**	**3 161 989**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.

Daglig leder har i 2024 mottatt lønn og naturalytelser på kr 1 174 098. Pensjonskostnader til daglig leder har i den samme perioden vært kr 87 202. Arbeidsgiveravgift på lønn og pensjon til daglig leder er kr 177 843.

Det er i 2024 utbetalt kr 298 803 i styrehonorar. Arbeidsgiveravgift på samlet styrehonorar er kr 42 131.

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 barnepensjon. 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.

Kalk Eiendom AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommune sin andel utgjør 34,81%), en premie til Bærum kommunale pensjonskasse på kr 1 537 576 i 2024. Kalk Eiendom AS sin andel (inklusiv arbeidsgiveravgift) er på kr 1 143 677 i 2024.

Kostnadsført honorar til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon, eks mva	110 430	82 590
Andre tjenester, eks mva	111 171	31 431

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Note 3 Immaterielle eiendeler

	Hjemmeside	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	65 100	65 100
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	**65 100**	**65 100**
Balanseført verdi 31.12.2024	**22 785**	**22 785**
Akk. avskrivninger 01.01.2024	29 295	29 295
Årets avskrivninger	13 020	13 020
Akk. avskrivninger 31.12.2024	**42 315**	**42 315**
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1	93 685 954	673 026 667	7 949 102	774 661 723
Årets tilgang	32 574 000	150 749 820		183 323 820
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	126 259 954	823 776 487	7 949 102	957 985 543
Akkum. av/nedskr. pr.1.1		184 017 668	7 689 993	191 707 661
Årets ordinære avskrivninger		17 940 874	229 793	18 170 667
Akkum. av/nedskr. pr 31.12		201 958 542	7 919 786	209 878 328
Balanseført verdi pr. 31.12	**126 259 954**	**621 817 945**	**29 316**	**748 107 215**

Avskrivingene 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.

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Note 5 Annen driftskostnad

	2024	2023
Driftskostnader Claude Monets Alle 16	5 517 783	5 683 903
Driftskostnader Brynsveien 88	836 350	450 241
Driftskostnader Nordraaks vei 75	2 677 376	2 189 452
Driftskostnader Gamle Drammensvei 25	1 766 166	919 261
Driftskostnader Budstikkahjørnet	89 668	71 453
Driftskostnader Budstikkagården	253 701	0
Driftskostnader Brambanigården	894 037	0
Driftskostnader Administrasjon	470 675	392 711
Driftskostnader Leiligheter	527 531	523 125
Driftskostnader Spikerbruksfallet	463 572	446 778
Honorar tjenester Brynsveien 88	419 292	435 051
Honorar tjenester Claude Monets Alle 16	811 605	875 628
Honorar tjenester Nordraaks vei 75	51 900	286 537
Honorar tjenester Gamle Drammensvei 25	51 900	99 956
Honorar tjenester Spikerbruksfallet	0	0
Honorar tjenester Budstikkagården	15 532	0
Honorar tjenester Brambanigården	22 352	0
Honorar tjenester Administrasjon - Revisjon, regnskap, advokater og konsulenter	1 245 915	1 221 805
Honorar tjenester Administrasjon - Innleid daglig ledelse	0	103 680
Honorar tjenester Leiligheter	90 442	192 843
Honorar tjenester Budstikkahjørnet	0	0
Rehabilitering Brynsveien 88	196 975	242 005
Rehabilitering Claude Monets Alle 16	649 043	474 523
Rehabilitering Nordraaks vei 75	1 188 917	270 105
Rehabilitering Gamle Drammensvei 25	196 871	6 064
Rehabilitering Spikerbruksfallet	0	162 672
Rehabilitering Budstikkagården	221 988	0
Rehabilitering Brambanigården	199 301	0
Rehabilitering Leiligheter	0	0
Rehabilitering Budstikkahjørnet	245 819	70 870
Sum	**19 104 711**	**15 118 663**

Note 6 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	21 287 733	22 832 882
Avsetning til tap	23 314	137 373
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	**21 264 419**	**22 695 509**
Endring i avsetning til tap	-114 059	112 573
Inkommet på tidligere tapsførte fordringer	0	-506
Realiserte tap	170 048	0
Sum resultatførte tap på krav	**55 990**	**112 067**

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

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Note 7 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	**2024**	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 011 250	161 969 500
Sum annen langsiktig gjeld	**227 011 250**	**161 969 500**
Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
NV75 gnr. 14, bnr. 208 i Bærum kommune	118 217 557	122 310 838
GDV25 gnr. 14, bnr. 169 i Bærum kommune	271 304 904	278 742 086
Budstikkagården gnr. 7, bnr. 47 i Bærum	56 347 520	0
Brambanigården gnr. 7, bnr. 283 i Bærum	98 071 559	0
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	**543 941 540**	**401 052 924**

Lånet er avdragsfritt i 2 år og forfaller til full innfrielse på forfallsdagen som er 06.08.2026. Avtalt rente på lånet er NIBOR med tillegg av Margin (Margin lå på 1,2 % ved opptak av lån). Renter og omkostninger på lånet har i 2024 vært kr 10 912 536. 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. Det er i tillegg inngått en avtale om OTC renteswap på kr 70 000 000 av den langsiktige gjelden. Avtalen løper fra 14.08.2024 til 07.08.2034. I 2024 har disse avtalene til sammen gitt selskapet en renteinntekt på kr 1 107 611.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	**2024**	**2023**
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 037 738	5 753 372
Endring i utsatt skatt	96 261	676 767
Skattekostnad ordinært resultat	**7 133 999**	**6 430 139**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	32 420 928	29 266 316
Permanente forskjeller	6 338	-38 411
Endring i midlertidige forskjeller	-437 546	-3 076 215
Skattepliktig inntekt	**31 989 719**	**26 151 690**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 037 738	5 753 372
Sum betalbar skatt i balansen	**7 037 738**	**5 753 372**

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

	2024	**2023**	**Endring**
Varige driftsmidler	48 830 346	48 599 959	-230 387
Fordringer	79 327	-104 288	-183 616
Gevinst – og tapskonto	-94 173	-117 717	-23 543

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B

Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
Sum	**4 219 012**	**3 781 466**	**-437 546**
Grunnlag for utsatt skatt	**4 219 012**	**3 781 466**	**-437 546**
Utsatt skatt (22 %)	**928 183**	**831 922**	**-96 260**

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	73 536 500	290 495 033	149 322 503	513 354 036
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2024	**73 536 500**	**290 495 033**	**149 322 503**	**513 354 036**
Kapitalforhøyelse	10 000 000	73 000 000		83 000 000
Årets resultat			25 286 929	25 286 929
Avsatt til utbytte			0	0
Pr. 31.12.2024	**83 536 500**	**363 495 033**	**174 609 432**	**621 640 965**

Note 10 Bundne midler

Selskapet har kr 121 946 innestående på konto for skattetrekk.

Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalk Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	835 365,0	83 536 500
Sum	**100**		**83 536 500**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Forskudd fra kunder	22 584 758	17 349 205
Påløpt styrehonorar	229 964	169 182
Påløpt feriepenger	177 773	121 846
Påløpt rente	2 085 959	1 467 364
Påløpt kostnad	968 048	468 451
Sum	**26 046 502**	**19 576 048**

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

Document ID:
6B999E973EE64C319FFF317F926AEA3B