



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 074 104
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	COGNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Borgeskogen 46 3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Caroline Skotmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	252 300	250 000
Annen driftsinntekt		18 973	9 378
Sum inntekter		271 273	259 378
Kostnader			
Varekostnad		18 973	9 378
Lønnskostnad	1, 2	10 411	
Annen driftskostnad	1, 4	5 976 789	4 120 450
Sum kostnader		6 006 173	4 129 829
Driftsresultat		-5 734 900	-3 870 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	6	10 615 562	10 401 534
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	815 960	171 632
Annen renteinntekt		40 920	1 573 856
Annen finansinntekt	8, 9	49 327 911	157 098 021
Sum finansinntekter		60 800 353	169 245 043
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9		81 667
Annen rentekostnad		5 717 824	8 198 916
Sum finanskostnader		5 717 824	8 280 583
Netto finans		55 082 529	160 964 460
Ordinært resultat før skattekostnad	12	49 347 628	157 094 010
Skattekostnad på ordinært resultat	12	98 719	
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 248 909	157 094 010
Årsresultat	6	49 248 909	157 094 010
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Konsernbidrag	6	2 397 308	4 900 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	6	16 851 601	62 194 010
Sum overføringer og disponeringer		49 248 909	157 094 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	191 400 266	199 316 143
Lån til foretak i samme konsern	9	202 435 533	194 873 842
Andre fordringer		50 000	257 017
Sum finansielle anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Sum anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		83 256	129 670
Sum varer		83 256	129 670
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	39 825	595 713
Andre fordringer		116 070	2 704
Konsernfordringer	9	12 860 259	33 110 060
Sum fordringer		13 016 153	33 708 478
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	87 815	6 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 815	6 385
Sum omløpsmidler		13 187 224	33 844 533
SUM EIENDELER		407 073 024	428 291 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	6, 7	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	6	15 693 042	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		20 093 042	19 644 318
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	152 414 513	135 562 911
Sum opptjent egenkapital		152 414 513	135 562 911
Sum egenkapital	6	172 507 555	155 207 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	202 187 849	179 871 988
Sum annen langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Sum langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 324 807	82 120
Leverandørgjeld	9	928 550	212 549
Skyldige offentlige avgifter			313 619
Utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	16 720	
Annen kortsiktig gjeld		107 543	2 604 030
Sum kortsiktig gjeld		32 377 620	93 212 317
Sum gjeld		234 565 469	273 084 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 073 024	428 291 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 278162

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 074 104
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COGNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Caroline Skotmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 918 074 104
COGNIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	252 300	250 000
Annen driftsinntekt		18 973	9 378
Sum inntekter		271 273	259 378
Kostnader			
Varekostnad		18 973	9 378
Lønnskostnad	1, 2	10 411	
Annen driftskostnad	1, 4	5 976 789	4 120 450
Sum kostnader		6 006 173	4 129 829
Driftsresultat		-5 734 900	-3 870 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	6	10 615 562	10 401 534
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	815 960	171 632
Annen renteinntekt		40 920	1 573 856
Annen finansinntekt	8, 9	49 327 911	157 098 021
Sum finansinntekter		60 800 353	169 245 043
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9		81 667
Annen rentekostnad		5 717 824	8 198 916
Sum finanskostnader		5 717 824	8 280 583
Netto finans		55 082 529	160 964 460
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	49 347 628	157 094 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 719	157 094 010
Årsresultat	6	49 248 909	157 094 010
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Konsernbidrag	6	2 397 308	4 900 000
Annen egenkapital	6	16 851 601	62 194 010
Sum overføringer og disponeringer		49 248 909	157 094 010



Organisasjonsnr: 918 074 104
COGNIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	191 400 266	199 316 143
Lån til foretak i samme konsern	9	202 435 533	194 873 842
Andre fordringer		50 000	257 017
Sum finansielle anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Sum anleggsmidler		393 885 799	394 447 002

Omløpsmidler

Varer

Varer		83 256	129 670
Sum varer		83 256	129 670

Fordringer

Kundefordringer	9, 10	39 825	595 713
Andre fordringer		116 070	2 704
Konsernfordringer	9	12 860 259	33 110 060
Sum fordringer		13 016 153	33 708 478

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	87 815	6 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 815	6 385

Sum omløpsmidler

Sum omløpsmidler		13 187 224	33 844 533
SUM EIENDELER		407 073 024	428 291 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	6, 7	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	6	15 693 042	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		20 093 042	19 644 318

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	152 414 513	135 562 911
-------------------	---	-------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		152 414 513	135 562 911
Sum egenkapital	6	172 507 555	155 207 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	202 187 849	179 871 988
Sum annen langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Sum langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		1 324 807	82 120
Leverandørgjeld	9	928 550	212 549
Skyldige offentlige avgifter			313 619
Utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	16 720	
Annen kortsiktig gjeld		107 543	2 604 030
Sum kortsiktig gjeld		32 377 620	93 212 317
Sum gjeld		234 565 469	273 084 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 073 024	428 291 535



Organisasjonsnr: 918 074 104
COGNIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Virksomhetens art Selskapets formål er å eie, utvikle og leie ut fast eiendom/tomter og alt som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre foretak. Inntekt- og kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling Selskapets inntekter består av konsulenthonorar og inntektsføres når tjenesten er levert. Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Aksjer i datterselskap Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Konsernregnskap Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsregnskap for 2021

**COGNIA EIENDOM AS
3160 STOKKE**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
COGNIA EIENDOM AS
Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2021 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	9	252 300	250 000
Annen driftsinntekt		18 973	9 378
Sum driftsinntekter		271 273	259 378
Varekostnad		(18 973)	(9 378)
Lønnskostnad	1, 2	(10 411)	0
Annen driftskostnad	1, 4	(5 976 789)	(4 120 450)
Sum driftskostnader		(6 006 173)	(4 129 829)
Driftsresultat		(5 734 900)	(3 870 450)
Mottatt konsernbidrag	6	10 615 562	10 401 534
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	815 960	171 632
Annen renteinntekt		40 920	1 573 856
Annen finansinntekt	8, 9	49 327 911	157 098 021
Sum finansinntekter		60 800 353	169 245 043
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	0	(81 667)
Annen rentekostnad		(5 717 824)	(8 198 916)
Sum finanskostnader		(5 717 824)	(8 280 583)
Netto finans		55 082 529	160 964 460
Ordinært resultat før skattekostnad	12	49 347 628	157 094 010
Skattekostnad på ordinært resultat	12	(98 719)	0
Ordinært resultat		49 248 909	157 094 010
Årsresultat	6	49 248 909	157 094 010
Overføringer			
Utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Konsernbidrag	6	2 397 308	4 900 000
Annen egenkapital	6	16 851 601	62 194 010
Sum		49 248 909	157 094 010



Balanse pr. 31. desember 2021 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	191 400 266	199 316 143
Lån til foretak i samme konsern	9	202 435 533	194 873 842
Andre fordringer		50 000	257 017
Sum finansielle anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Sum anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Omløpsmidler			
Varer		83 256	129 670
Sum varer		83 256	129 670
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	39 825	595 713
Andre fordringer		116 070	2 704
Konsernfordringer	9	12 860 259	33 110 060
Sum fordringer		13 016 153	33 708 478
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	87 815	6 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 815	6 385
Sum omløpsmidler		13 187 224	33 844 533
Sum eiendeler		407 073 024	428 291 535



Balanse pr. 31. desember 2021 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	6, 7	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	6	15 693 042	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		20 093 042	19 644 318
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	152 414 513	135 562 911
Sum opptjent egenkapital		152 414 513	135 562 911
Sum egenkapital	6	172 507 555	155 207 229
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	202 187 849	179 871 988
Sum annen langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Sum langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 324 807	82 120
Leverandørgjeld	9	928 550	212 549
Skyldige offentlige avgifter		0	313 619
Kortsiktig konserngjeld	9	16 720	0
Utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Annen kortsiktig gjeld		107 543	2 604 030
Sum kortsiktig gjeld		32 377 620	93 212 317
Sum gjeld		234 565 469	273 084 306
Sum egenkapital og gjeld		407 073 024	428 291 535

Borgeskogen, 11.03.2022

Grant Trygve Larsen
Styrets leder

Nils Edgar Fredriksen
Styremedlem

Scott Michael Smith
Daglig leder



Noter 2021

COGNIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Selskapets formål er å eie, utvikle og leie ut fast eiendom/tomter og alt som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre foretak.

Inntekt- og kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Selskapets inntekter består av konsulentonorar og inntektsføres når tjenesten er levert. Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen..

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

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

Konsernregnskap

Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Lønnskostnader

Cognia Eiendom AS har hatt lave lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger ingen slike forpliktelser. Bokført personalkostnad utgjør gave og julelunsj til ansatte. Daglig leder og andre ansatte mottar sin lønn fra Volmax AS, som blir viderefakturert til selskapet. Viderefaktureringen utgjør kr. 2 671 327 i 2021.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	16 000	16 170
Andre tjenester	18 750	62 220
Sum godtgjørelse til revisor	34 750	78 390

Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	4 400 000	15 244 318	135 562 912	155 207 230
Årets resultat			49 248 909	49 248 909
Avsatt utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Avgitt konsernbidrag		448 724	-2 397 308	-1 948 584
Egenkapital 31.12.2021	4 400 000	15 693 042	152 414 513	172 507 555

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
Sum	40 000		4 400 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Cognia AS	40 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	40 000	100,00%	

**Note 8 - Investering i Datterselskap**

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 994 327	1 463 044
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	939 716	372 547
Floodmyrveien 40 AS	100%	3 911 637	98 415
Øya 13 AS	100%	1 980 413	341 508
Træleborgveien 3 AS	100%	3 370 053	1 821 088
Ramdalveien 4 AS	100%	3 525 811	745 795
Nygårdsveien 79 AS	100%	44 718 378	3 143 921
Øya 23 AS	100%	19 415 201	2 294 066
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	17 801 360	1 558 469
Hvittingfossveien 151 AS	100%	8 999 992	603 668
Toppen Industripark 7 AS	100%	27 968 084	23 884
Sum		136 624 972	12 466 405

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Holabekkvegen AS og Huggenesveien AS er solgt i 2021 med en regnskapsmessig gevinst på kr. 48 917 015.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	202 435 533	194 873 842
Kundefordringer konsern	18 098	595 713
Andre kortsiktige fordringer konsern	12 860 259	33 110 060
Sum	215 313 890	228 579 615

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld innen konsern	624 887	67 774
Annen kortsiktig gjeld konsern	16 720	0
Sum	641 607	67 774

Resultatposter

Konsulentonorar Volmax	250 000	250 000
Utbytte fra Nygårdsveien 79 AS, Træleborgveien 3 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Øya 23 AS		12 800 000
Renteinntekt Cognia AS, Floodmyrveien 40 AS, Ramdalveien 4 AS, Øya 13 AS	815 960	171 632
Rentekostnad Cognia Holding AS	0	81 667
Konsernbidrag fra Toppen Industripark 7 AS, Floodmyrveien 40 AS, Ulefossveien AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Stoltenbergsgate 54 AS, Øya 23 AS og Hvittingfossveien 151 AS	10 166 838	0

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	39 825	595 713
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	39 825	595 713



Note 11 - Annen langsiktig gjeld

Spesifikasjon	2021	2020
Pantelån	202 187 849	179 871 998
Sum	202 187 849	179 871 998

Av langsiktig gjeld på kr 202 187 849 forfaller lånene om mer enn 5 år.

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskaper:

- 100% av aksjene i Øya 13 AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Floodmyrveien 40 AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvitvingfossveien 151 AS, Stoltenbergsgate 54 AS, Træleborgveien 3 AS og Toppen Industripark 7 AS.

Note 12 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	98 719	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	98 719	0

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Ordinært resultat før skattekostnad	49 347 628	157 094 010
Permanente forskjeller	18 114	4 007
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-59 532 577	-144 298 020
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-12 800 000
Resultatført konsernbidrag	0	-10 401 534
Endringer i midlertidige forskjeller	0	0
Alminnelig inntekt	-10 166 835	-10 401 537
Mottatt konsernbidrag	10 166 838	10 401 534
Avgitt konsernbidrag	448 724	
Anvendt fremførbart underskudd	-3	
Årets skattegrunnlag	448 724	-3

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	98 719	
Sum betalbar skatt i balansen	98 719	

Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	3
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	0	0

Utsatt skattefordel/utsatt skatt 22%	0	0
--------------------------------------	---	---



Noter 2021

COGNIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Selskapets formål er å eie, utvikle og leie ut fast eiendom/tomter og alt som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre foretak.

Inntekt- og kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Selskapets inntekter består av konsulenthonorar og inntektsføres når tjenesten er levert.

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til.

Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen..

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av oppjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

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

Konsernregnskap

Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Lønnskostnader

Cognia Eiendom AS har hatt lave lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger ingen slike forpliktelser. Bokført personalkostnad utgjør gave og julelunsj til ansatte. Daglig leder og andre ansatte mottar sin lønn fra Volmax AS, som blir viderefakturert til selskapet. Viderefakturerings utgjør kr. 2 671 327 i 2021.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	16 000	16 170
Andre tjenester	18 750	62 220
Sum godtgjørelse til revisor	34 750	78 390

Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	4 400 000	15 244 318	135 562 912	155 207 230
Årets resultat			49 248 909	49 248 909
Avsatt utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Avgitt konsernbidrag		448 724	-2 397 308	-1 948 584
Egenkapital 31.12.2021	4 400 000	15 693 042	152 414 513	172 507 555

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
Sum	40 000		4 400 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Cognia AS	40 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	40 000	100,00%	



Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 994 327	1 463 044
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	939 716	372 547
Floodmyrveien 40 AS	100%	3 911 637	98 415
Øya 13 AS	100%	1 980 413	341 508
Træleborgveien 3 AS	100%	3 370 053	1 821 088
Ramdalveien 4 AS	100%	3 525 811	745 795
Nygårdsveien 79 AS	100%	44 718 378	3 143 921
Øya 23 AS	100%	19 415 201	2 294 066
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	17 801 360	1 558 469
Hvittingfossveien 151 AS	100%	8 999 992	603 668
Toppen Industripark 7 AS	100%	27 968 084	23 884
Sum		136 624 972	12 466 405

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Holabekkvegen AS og Huggenesveien AS er solgt i 2021 med en regnskapsmessig gevinst på kr. 48 917 015.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	202 435 533	194 873 842
Kundefordringer konsern	18 098	595 713
Andre kortsiktige fordringer konsern	12 860 259	33 110 060
Sum	215 313 890	228 579 615

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld innen konsern	624 887	67 774
Annen kortsiktig gjeld konsern	16 720	0
Sum	641 607	67 774

Resultatposter

Konsulentonorar Volmax	250 000	250 000
Utbytte fra Nygårdsveien 79 AS, Træleborgveien 3 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Øya 23 AS		12 800 000
Renteinntekt Cognia AS, Floodmyrveien 40 AS, Ramdalveien 4 AS, Øya 13 AS	815 960	171 632
Rentekostnad Cognia Holding AS	0	81 667
Konsernbidrag fra Toppen Industripark 7 AS, Floodmyrveien 40 AS, Ulefossveien AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Stoltenbergsgate 54 AS, Øya 23 AS og Hvittingfossveien 151 AS	10 166 838	0

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	39 825	595 713
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	39 825	595 713



Note 11 - Annen langsiktig gjeld

Spesifikasjon	2021	2020
Pantelån	202 187 849	179 871 998
Sum	202 187 849	179 871 998

Av langsiktig gjeld på kr 202 187 849 forfaller lånene om mer enn 5 år.

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskaper:

- 100% av aksjene i Øya 13 AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Floodmyrveien 40 AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvittingfossveien 151 AS, Stoltenbergsgate 54 AS, Træleborgveien 3 AS og Toppen Industripark 7 AS.

Note 12 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	98 719	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	98 719	0

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Ordinært resultat før skattekostnad	49 347 628	157 094 010
Permanente forskjeller	18 114	4 007
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-59 532 577	-144 298 020
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-12 800 000
Resultatført konsernbidrag	0	-10 401 534
Endringer i midlertidige forskjeller	0	0
Alminnelig inntekt	-10 166 835	-10 401 537
Mottatt konsernbidrag	10 615 562	10 401 534
Avgitt konsernbidrag	-448 724	
Anvendt fremførbart underskudd	-3	
Årets skattegrunnlag	0	-3

Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	3
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	0	0

Utsatt skattefordel/utsatt skatt 22% 0 0



Årsregnskap for 2021

**COGNIA EIENDOM AS
3160 STOKKE**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
COGNIA EIENDOM AS
Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør





Resultatregnskap for 2021 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	9	252 300	250 000
Annen driftsinntekt		18 973	9 378
Sum driftsinntekter		271 273	259 378
Varekostnad		(18 973)	(9 378)
Lønnskostnad	1, 2	(10 411)	0
Annen driftskostnad	1, 4	(5 976 789)	(4 120 450)
Sum driftskostnader		(6 006 173)	(4 129 829)
Driftsresultat		(5 734 900)	(3 870 450)
Mottatt konsernbidrag	6	10 615 562	10 401 534
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	815 960	171 632
Annen renteinntekt		40 920	1 573 856
Annen finansinntekt	8, 9	49 327 911	157 098 021
Sum finansinntekter		60 800 353	169 245 043
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	0	(81 667)
Annen rentekostnad		(5 717 824)	(8 198 916)
Sum finanskostnader		(5 717 824)	(8 280 583)
Netto finans		55 082 529	160 964 460
Ordinært resultat før skattekostnad	12	49 347 628	157 094 010
Skattekostnad på ordinært resultat	12	(98 719)	0
Ordinært resultat		49 248 909	157 094 010
Årsresultat	6	49 248 909	157 094 010
Overføringer			
Utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Konsernbidrag	6	2 397 308	4 900 000
Annen egenkapital	6	16 851 601	62 194 010
Sum		49 248 909	157 094 010





Balanse pr. 31. desember 2021 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	191 400 266	199 316 143
Lån til foretak i samme konsern	9	202 435 533	194 873 842
Andre fordringer		50 000	257 017
Sum finansielle anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Sum anleggsmidler		393 885 799	394 447 002
Omløpsmidler			
Varer		83 256	129 670
Sum varer		83 256	129 670
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	39 825	595 713
Andre fordringer		116 070	2 704
Konsernfordringer	9	12 860 259	33 110 060
Sum fordringer		13 016 153	33 708 478
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	87 815	6 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 815	6 385
Sum omløpsmidler		13 187 224	33 844 533
Sum eiendeler		407 073 024	428 291 535





Balanse pr. 31. desember 2021 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	6, 7	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	6	15 693 042	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		20 093 042	19 644 318
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	152 414 513	135 562 911
Sum opptjent egenkapital		152 414 513	135 562 911
Sum egenkapital	6	172 507 555	155 207 229
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	202 187 849	179 871 988
Sum annen langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Sum langsiktig gjeld		202 187 849	179 871 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 324 807	82 120
Leverandørgjeld	9	928 550	212 549
Skyldige offentlige avgifter		0	313 619
Kortsiktig konserngjeld	9	16 720	0
Utbytte	6	30 000 000	90 000 000
Annen kortsiktig gjeld		107 543	2 604 030
Sum kortsiktig gjeld		32 377 620	93 212 317
Sum gjeld		234 565 469	273 084 306
Sum egenkapital og gjeld		407 073 024	428 291 535

Borgeskogen, 11.03.2022

Grant Trygve Larsen
Styrets leder

Nils Edgar Fredriksen
Styremedlem

Scott Michael Smith
Daglig leder





Noter 2021

COGNIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Selskapets formål er å eie, utvikle og leie ut fast eiendom/tomter og alt som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre foretak.

Inntekt- og kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Selskapets inntekter består av konsulentonorar og inntektsføres når tjenesten er levert. Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen..

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

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

Konsernregnskap

Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.





Note 1 - Lønnskostnader

Cognia Eiendom AS har hatt lave lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger ingen slike forpliktelser. Bokført personalkostnad utgjør gave og julelunsj til ansatte. Daglig leder og andre ansatte mottar sin lønn fra Volmax AS, som blir viderefakturert til selskapet. Viderefaktureringen utgjør kr. 2 671 327 i 2021.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	16 000	16 170
Andre tjenester	18 750	62 220
Sum godtgjørelse til revisor	34 750	78 390

Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	4 400 000	15 244 318	135 562 912	155 207 230
Årets resultat			49 248 909	49 248 909
Avsatt utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Avgitt konsernbidrag		448 724	-2 397 308	-1 948 584
Egenkapital 31.12.2021	4 400 000	15 693 042	152 414 513	172 507 555

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
Sum	40 000		4 400 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Cognia AS	40 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	40 000	100,00%	





Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 994 327	1 463 044
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	939 716	372 547
Floodmyrveien 40 AS	100%	3 911 637	98 415
Øya 13 AS	100%	1 980 413	341 508
Træleborgveien 3 AS	100%	3 370 053	1 821 088
Ramdalveien 4 AS	100%	3 525 811	745 795
Nygårdsveien 79 AS	100%	44 718 378	3 143 921
Øya 23 AS	100%	19 415 201	2 294 066
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	17 801 360	1 558 469
Hvittingfossveien 151 AS	100%	8 999 992	603 668
Toppen Industripark 7 AS	100%	27 968 084	23 884
Sum		136 624 972	12 466 405

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Holabekkvegen AS og Huggenesveien AS er solgt i 2021 med en regnskapsmessig gevinst på kr. 48 917 015.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	202 435 533	194 873 842
Kundefordringer konsern	18 098	595 713
Andre kortsiktige fordringer konsern	12 860 259	33 110 060
Sum	215 313 890	228 579 615

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld innen konsern	624 887	67 774
Annen kortsiktig gjeld konsern	16 720	0
Sum	641 607	67 774

Resultatposter

Konsulentonorar Volmax	250 000	250 000
Utbytte fra Nygårdsveien 79 AS, Træleborgveien 3 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Øya 23 AS		12 800 000
Renteinntekt Cognia AS, Floodmyrveien 40 AS, Ramdalveien 4 AS, Øya 13 AS	815 960	171 632
Rentekostnad Cognia Holding AS	0	81 667
Konsernbidrag fra Toppen Industripark 7 AS, Floodmyrveien 40 AS, Ulefossveien AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Stoltenbergsgate 54 AS, Øya 23 AS og Hvittingfossveien 151 AS	10 166 838	0

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	39 825	595 713
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	39 825	595 713





Note 11 - Annen langsiktig gjeld

Spesifikasjon	2021	2020
Pantelån	202 187 849	179 871 998
Sum	202 187 849	179 871 998

Av langsiktig gjeld på kr 202 187 849 forfaller lånene om mer enn 5 år.

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskaper:

- 100% av aksjene i Øya 13 AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Floodmyrveien 40 AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvitvingfossveien 151 AS, Stoltenbergsgate 54 AS, Træleborgveien 3 AS og Toppen Industripark 7 AS.

Note 12 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	98 719	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	98 719	0

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Ordinært resultat før skattekostnad	49 347 628	157 094 010
Permanente forskjeller	18 114	4 007
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-59 532 577	-144 298 020
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-12 800 000
Resultatført konsernbidrag	0	-10 401 534
Endringer i midlertidige forskjeller	0	0
Alminnelig inntekt	-10 166 835	-10 401 537
Mottatt konsernbidrag	10 615 562	10 401 534
Avgitt konsernbidrag	-448 724	
Anvendt fremførbart underskudd	-3	
Årets skattegrunnlag	0	-3

Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	3
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	0	0

Utsatt skattefordel/utsatt skatt 22%	0	0
--------------------------------------	---	---





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557464796177

Dokument

2021 Årsregnskap Cognia Eiendom

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2022-03-11 09:27:31 CET (+0100) av Caroline

Skotmyr (CS)

Ferdigstilt den 2022-03-11 13:28:49 CET (+0100)

Initiativtaker

Caroline Skotmyr (CS)

Cognia AS

caroline.skotmyr@cognia.no

+4792618673

Signerende parter

Grant Trygve Larsen (GTL)

grant.larsen@cognia.no

Signert 2022-03-11 11:19:25 CET (+0100)

Nils Edgar Fredriksen (NEF)

nils.fredriksen@cognia.no

Signert 2022-03-11 13:18:15 CET (+0100)

Scott Smith (SS)

scott.smith@cogniaeiendom.no

Signert 2022-03-11 13:28:49 CET (+0100)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Cognia Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Cognia Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: GNLFM-JNQWVK-FNVUJH-AUNXF-KYQES-SZHG



Uavhengig revisors beretning - Cognia Eiendom AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 11. mars 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GNLFM-JNQWW-FNVUJH-AUNXF-KYQE3-5ZHG



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."

Thomas Alfheim

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1282395

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-11 15:25:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GNLFM-JNQWW-FNVUH-AUNXF-KYQE3-SZHG

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>**. 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>