



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	924 777 591
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KAPSTAD EIGEDOM AS
Forretningsadresse:	Flovegen 10 6800 FØRDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Geir Harald Kapstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Leigeinntekter		1 284 208	1 260 595
Anna driftsinntekt		108 862	102 167
Sum inntekter		1 393 070	1 362 762
Kostnader			
Avskrivning	2	420 060	388 332
Annan driftskostnad		582 498	719 836
Sum kostnader		1 002 558	1 108 169
Driftsresultat		390 512	254 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte		200 000	180 000
Anna renteinntekt		500	235
Konsernbidrag		880 000	1 080 000
Sum finansinntekter		1 080 500	1 260 235
Annan rentekostnad		680 649	515 333
Sum finanskostnader		680 649	515 333
Netto finans		399 851	744 902
Ordinært resultat før skattekostnad		790 363	999 495
Skattekostnad på resultat	4	-34 807	161 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		825 170	838 148
Årsresultat		825 170	838 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		825 170	838 148
Totalresultat		825 170	838 148
Overføringer og disponeringar			
Ordinært utbytte		400 000	280 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsett til annen egenkapital		425 170	558 148
Sum overføringar og disponeringar		825 170	838 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	4		
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 303 400	6 697 100
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmiddel	2, 5	6 303 400	6 697 100
Finansielle anleggsmiddel			
Investeringar i dotterselskap	3	17 259 425	17 259 425
Investeringar i tilknytt selskap	3	350 000	350 000
Investeringar i aksjer og andeler	3		
Sum finansielle anleggsmiddel		17 609 425	17 609 425
Sum anleggsmiddel		23 912 825	24 306 525
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		269 196	247 000
Andre kortsiktige fordringer		32 722	45 041
Konsernkrav		1 080 000	1 230 000
Sum krav		1 381 918	1 522 041
Investeringar			
Aksjar og partar i føretak i same konsern	3		
Marknadsbaserte aksjar	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre marknadsbaserte finansielle instrument	3		
Bankinnskot, kontantar og liknande			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.		971 078	633 706
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		971 078	633 706
Sum omløpsmiddel		2 352 996	2 155 747
SUM EIGEDELAR		26 265 821	26 462 273

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

Eigenkapital

Innskoten eigenkapital

Aksjekapital	1	99 000	99 000
Behaldning av egne aksjar	1		
Overkurs		8 039 019	8 039 019
Sum innskoten eigenkapital		8 138 019	8 138 019

Opptent eigenkapital

Annen egenkapital		1 189 326	764 156
Sum opptent eigenkapital		1 189 326	764 156

Sum eigenkapital		9 327 345	8 902 175
-------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsett skatt	4	319 900	354 707
Sum avsetjingar for plikter		319 900	354 707

Anna langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjonar	5	14 941 660	15 756 664
Sum anna langsiktig gjeld		14 941 660	15 756 664

Sum langsiktig gjeld		15 261 560	16 111 371
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		334 108	245 049
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		19 131	
Utbytte		400 000	280 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig konserngjeld		905 306	905 306
Annen kortsiktig gjeld	6	18 371	18 371
Sum kortsiktig gjeld		1 676 916	1 448 726
Sum gjeld		16 938 476	17 560 097
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		26 265 821	26 462 273
POSTAR UTANOM BALANSEN			
Garantistillingar	5		
Pantstillingar	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 406762

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 777 591
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAPSTAD EIGEDOM AS
Forretningsadresse: Flovegen 10
6800 FØRDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Geir Harald Kapstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 924 777 591
KAPSTAD EIGEDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Leigeinntekter		1 284 208	1 260 595
Anna driftsinntekt		108 862	102 167
Sum inntekter		1 393 070	1 362 762
Kostnader			
Avskrivning	2	420 060	388 332
Annan driftskostnad		582 498	719 836
Sum kostnader		1 002 558	1 108 169
Driftsresultat		390 512	254 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte			
Utbytte		200 000	180 000
Anna renteinntekt		500	235
Konsernbidrag		880 000	1 080 000
Sum finansinntekter		1 080 500	1 260 235
Annan rentekostnad		680 649	515 333
Sum finanskostnader		680 649	515 333
Netto finans		399 851	744 902
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		790 363	999 495
Skattekostnad på resultat	4	-34 807	161 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		825 170	838 148
Årsresultat		825 170	838 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		825 170	838 148
Totalresultat		825 170	838 148
Overføringer og disponeringar			
Ordinært utbytte			
Ordinært utbytte		400 000	280 000
Avsett til annan egenkapital		425 170	558 148
Sum overføringer og disponeringar		825 170	838 148



Organisasjonsnr: 924 777 591
KAPSTAD EIGEDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	4		
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	6 303 400	6 697 100
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
Sum varige driftsmiddel	2, 5	6 303 400	6 697 100
Finansielle anleggsmiddel			
Investeringar i			
dotterselskap	3	17 259 425	17 259 425
Investeringar i tilknytt			
selskap	3	350 000	350 000
Investeringer i aksjer og			
andeler	3		
Sum finansielle			
anleggsmiddel		17 609 425	17 609 425
Sum anleggsmiddel		23 912 825	24 306 525
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		269 196	247 000
Andre kortsiktige			
fordringer		32 722	45 041
Konsernkrav		1 080 000	1 230 000
Sum krav		1 381 918	1 522 041
Investeringar			
Aksjar og partar i			
føretak i same konsern	3		
Marknadsbaserte aksjar	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre marknadsbaserte			
finansielle instrument	3		
Bankinnskott, kontantar og			
liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		971 078	633 706



Sum bankinnskot, kontantar og liknande	971 078	633 706
Sum omløpsmiddel	2 352 996	2 155 747
SUM EIGEDELAR	26 265 821	26 462 273
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD		
Eigenkapital		
Innskoten eigenkapital		
Aksjekapital 1	99 000	99 000
Behaldning av egne aksjar 1		
Overkurs	8 039 019	8 039 019
Sum innskoten eigenkapital	8 138 019	8 138 019
Opptent eigenkapital		
Annen egenkapital	1 189 326	764 156
Sum opptent eigenkapital	1 189 326	764 156
Sum eigenkapital	9 327 345	8 902 175
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsett skatt 4	319 900	354 707
Sum avsetjingar for plikter	319 900	354 707
Anna langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar 5	14 941 660	15 756 664
Sum anna langsiktig gjeld	14 941 660	15 756 664
Sum langsiktig gjeld	15 261 560	16 111 371
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	334 108	245 049
Betalbar skatt 4		
Skyldig offentlige avgifter	19 131	
Utbytte	400 000	280 000
Kortsiktig konserngjeld	905 306	905 306
Annen kortsiktig gjeld 6	18 371	18 371
Sum kortsiktig gjeld	1 676 916	1 448 726
Sum gjeld	16 938 476	17 560 097
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	26 265 821	26 462 273
POSTAR UTANOM BALANSEN		
Garantistillingar 5		
Pantstillingar 5		



Organisasjonsnr: 924 777 591
KAPSTAD EIGEDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Tal på årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. _____ Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Samla beløp - tilknytt selskap _____ Årets _____ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd _____ Årets _____ Fjorårets

Pantstillinger _____ Beløp

Behaldning av egne aksjar _____ Tal på aksjar Pålydande _____ Andel av aksjek.



Årsrekneskap 2022

Kapstad Eigedom AS

Resultatrekneskap
Balanse
Noteopplysningar
Revisjonsberetning

Org.nr.: 924 777 591



BankID Signing
Geir Harald Kapstad
2023-03-07

BankID Signing
Heidi Kapstad
2023-03-07

BankID Signing
Elisabeth Kapstad Midtun
2023-03-07

RESULTATREKNESKAP

KAPSTAD EIGEDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leigeinntekter		1 284 208	1 260 595
Anna driftsinntekt		108 862	102 167
Sum driftsinntekter		1 393 070	1 362 762
Avskrivning	2	420 060	388 332
Annan driftskostnad		582 498	719 836
Sum driftskostnader		1 002 558	1 108 169
Driftsresultat		390 512	254 594
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Utbytte		200 000	180 000
Anna renteinntekt		500	235
Konsernbidrag		880 000	1 080 000
Annan rentekostnad		-680 649	-515 333
Resultat av finansposter		399 851	744 902
Resultat før skattekostnad		790 363	999 495
Skattekostnad på resultat	4	-34 807	161 347
Resultat		825 170	838 148
Årsresultat		825 170	838 148
OVERFØRING			
Avsett til utbytte		400 000	280 000
Avsett til annen egenkapital		425 170	558 148
Sum overføringer		825 170	838 148



BankID Signing
Geir Harald Kapstad
2023-03-07

BankID Signing
Heidi Kapstad
2023-03-07

BankID Signing
Elisabeth Kapstad Midtun
2023-03-07

BALANSE

KAPSTAD EIGEDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 303 400	6 697 100
Sum varige driftsmidler	2, 5	6 303 400	6 697 100
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	17 259 425	17 259 425
Investeringer i tilknyttet selskap	3	350 000	350 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 609 425	17 609 425
Sum anleggsmidler		23 912 825	24 306 525
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		269 196	247 000
Andre kortsiktige fordringer		32 722	45 041
Konsernfordringer		1 080 000	1 230 000
Sum fordringer		1 381 918	1 522 041
Bankinnskudd, kontanter o.l.		971 078	633 706
Sum omløpsmidler		2 352 996	2 155 747
Sum eiendeler		26 265 821	26 462 273



BankID Signing
Geir Harald Kapstad
2023-03-07

BankID Signing
Heidi Kapstad
2023-03-07

BankID Signing
Elisabeth Kapstad Midtun
2023-03-07

BALANSE

KAPSTAD EIGEDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	99 000	99 000
Overkurs		8 039 019	8 039 019
Sum innskutt egenkapital		8 138 019	8 138 019
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 189 326	764 156
Sum opptjent egenkapital		1 189 326	764 156
Sum egenkapital		9 327 345	8 902 175
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	319 900	354 707
Sum avsetning for forpliktelser		319 900	354 707
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 941 660	15 756 664
Sum annen langsiktig gjeld		14 941 660	15 756 664
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		334 108	245 049
Skyldig offentlige avgifter		19 131	0
Utbytte		400 000	280 000
Konserngjeld		905 306	905 306
Annen kortsiktig gjeld	6	18 371	18 371
Sum kortsiktig gjeld		1 676 916	1 448 726
Sum gjeld		16 938 476	17 560 097
Sum egenkapital og gjeld		26 265 821	26 462 273

Styret i Kapstad Eigedom AS

Geir Harald Kapstad
styreleder

Elisabeth Kapstad Midtun
styremedlem

Mariann Kapstad
styremedlem

Heidi Kapstad
styremedlem

KAPSTAD EIGEDOM AS

SIDE 4



KAPSTAD EIGEDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er etablert i 2020 som følge av konsernfusjon der overdragende selskap er Kapstad Eiendom AS. Vederlagsaksjer i forbindelse med konsernfusjonen er utstedt til 4 eierselskap.



DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie skjer på kontraktbasis. 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. 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.

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 oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



KAPSTAD EIGEDOM AS

Note 1 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KAPSTAD EIGEDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	33,0	99 000
Sum	3 000		99 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ekmi Holding AS	750	25,0	25,0
Ghk Holding AS	750	25,0	25,0
Hkap Holding AS	750	25,0	25,0
Mkap Holding AS	750	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	11 718 618	11 718 618
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	26 360	26 360
= Anskaffelseskost 31.12.22	11 744 978	11 744 978
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	5 441 578	5 441 578
= Bokført verdi 31.12.22	6 303 400	6 303 400
Årets ordinære avskrivninger	420 060	420 060
Økonomisk levetid	5-33 år	

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Anleggsmidler				
Steinavegen 10 AS	100 %	17 259 425	17 259 425	17 259 425
Opus AS	10 %	350 000	350 000	350 000
Sum	1	17 609 425	17 609 425	17 609 425

BankID Signing
Geir Harald Kapstad
2023-03-07
BankID Signing
Heidi Kapstad
2023-03-07
BankID Signing
Elisabeth Kapstad Midtun
2023-03-07



KAPSTAD EIGEDOM AS

Note 4 Skatt



Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-34 807	161 347
Skattekostnad ordinært resultat	-34 807	161 347
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	790 363	999 495
Permanente forskjeller	-950 078	-270 600
Endring i midlertidige forskjeller	159 715	123 852
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-852 747
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-27 216	-216 970
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	27 216	216 970
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 458 332	1 618 047	159 715
Fordringer	-10 242	-10 242	0
Sum	1 448 090	1 607 805	159 715
Inntektsført avsatt utbytte	6 000	4 500	-1 500
Grunnlag for utsatt skatt	1 454 090	1 612 305	158 215
Utsatt skatt (22 %)	319 900	354 707	34 807

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-14 941 660	0
Sum	-14 941 660	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	6 300 400	6 697 100
Sum	6 300 400	6 697 100

Det er i tillegg stilt sikkerheit i fast eiendom tilhøyrande Steinavegen 10 AS (orgnr. 929182073)





KAPSTAD EIGEDOM AS

Note 6 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpne renter	7 371	7 371
Periodiserte kostnader	11 000	11 000
Sum annen kortsiktig gjeld	18 371	18 371

 BankID Signing
Geir Harald Kapstad
2023-03-07

 BankID Signing
Heidi Kapstad
2023-03-07

 BankID Signing
Elisabeth Kapstad Midtun
2023-03-07



LUNDE REVISJON AS

Besøksadresse: Elvegården, 6800 Førde
Postadresse: Naustdalsvegen 1b, 6800 Førde
Telefon: 418 43000
E-post: kaare.lunde@lunderevisjon.no
Foretaksregisteret: 994 241 990 MVA

Til generalforsamlinga i Kapstad Eigedom AS

UAVHENGIG REVISOR SI BERETNING

Fråsegn om revisjonen av årsrekneskapen

Konklusjon

Vi har revidert årsrekneskapen for Kapstad Eigedom AS som viser eit overskot på kr 825 170. Årsrekneskapen er samansett av balanse per 31. desember 2022, resultatrekneskap for rekneskapsåret avslutta per denne datoen og notar til årsrekneskapen, irekna eit samandrag av viktige rekneskapsprinsipp.

Etter vår meining

- oppfyller årsrekneskapen gjeldande lovkrav, og
- gjev årsregnskapet eit rettvisebilete av selskapet si finansielle stilling per 31. desember 2022, og av resultatata for rekneskapsåret som vart avslutta per denne datoen, i samsvar med rekneskapslova og god rekneskapsskikk i Noreg.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ane). Våre oppgåver og plikter etter desse standardane er beskrivne under overskrifta Revisors oppgåver og plikter ved revisjon av årsrekneskapen. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med krava i lovar og forskrifter i Noreg og International Code of Ethics for Professional Accountants (medrekna dei internasjonale sjølvstendestandardane) utferda av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har oppfylt dei andre etiske pliktene våre i samsvar med desse krava. Etter vår oppfatning er innhenta revisjonsbevis tilstrekkeleg og formålstenleg som grunnlag for konklusjonen vår.

Leiinga sitt ansvar for årsrekneskapen

Leiinga er ansvarleg for å utarbeide årsrekneskapen og for at han gjev eit rettvisebilete i samsvar med rekneskapslova sine reglar og god rekneskapsskikk i Noreg. Leiinga er også ansvarleg for slik intern kontroll som ein finn naudsynt for å kunne utarbeide ein årsrekneskap som ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon, verken som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta.



LUNDE REVISJON AS

Ved utarbeidinga av årsrekneskapen må leiinga ta standpunkt til selskapet si evne til å halde fram med drifta og opplyse om tilhøve av betydning for dette. Føresetnaden om at drifta kan halde fram, skal leggjast til grunn for årsrekneskapen så lenge det ikkje er sannsynleg at verksemda vil bli avvikla.

Revisor sine oppgaver og plikter ved revisjonen av årsrekneskapen

Vårt mål er å oppnå tryggande sikkerheit for at årsrekneskapen totalt sett ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon, verken som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta, og å gi ei revisjonsmelding som inneheld konklusjonen vår. Tryggande sikkerheit er ein høg grad av sikkerheit, men ingen garanti for at ein revisjon utført i samsvar med ISA-ane, alltid vil avdekke vesentleg feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta. Feilinformasjon er å anse som vesentleg dersom han, åleine eller samla, innanfor rimelege grenser kan forventast å påverke dei økonomiske avgjerslene som brukarane tar på grunnlag av årsrekneskapen.

For vidare omtale av revisor sine oppgaver og plikter viser vi til

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Førde, 19.4.2023

Lunde Revisjon AS

Kåre Lunde

statsautorisert revisor

kaare.lunde@lunderevisjon.no

T: 41 84 30 00



Årsrekneskap 2022

Kapstad Eigedom AS

Resultatrekneskap
Balanse
Noteopplysningar
Revisjonsberetning

Org.nr.: 924 777 591



RESULTATREKNESKAP

KAPSTAD EIGEDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leigeinntekter		1 284 208	1 260 595
Anna driftsinntekt		108 862	102 167
Sum driftsinntekter		1 393 070	1 362 762
Avskrivning	2	420 060	388 332
Annan driftskostnad		582 498	719 836
Sum driftskostnader		1 002 558	1 108 169
Driftsresultat		390 512	254 594
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Utbytte		200 000	180 000
Anna renteinntekt		500	235
Konsernbidrag		880 000	1 080 000
Annan rentekostnad		-680 649	-515 333
Resultat av finansposter		399 851	744 902
Resultat før skattekostnad		790 363	999 495
Skattekostnad på resultat	4	-34 807	161 347
Resultat		825 170	838 148
Årsresultat		825 170	838 148
OVERFØRING			
Avsett til utbytte		400 000	280 000
Avsett til annen egenkapital		425 170	558 148
Sum overføringer		825 170	838 148



BALANSE

KAPSTAD EIGEDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 303 400	6 697 100
Sum varige driftsmidler	2, 5	6 303 400	6 697 100
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	17 259 425	17 259 425
Investeringer i tilknyttet selskap	3	350 000	350 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 609 425	17 609 425
Sum anleggsmidler		23 912 825	24 306 525
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		269 196	247 000
Andre kortsiktige fordringer		32 722	45 041
Konsernfordringer		1 080 000	1 230 000
Sum fordringer		1 381 918	1 522 041
Bankinnskudd, kontanter o.l.		971 078	633 706
Sum omløpsmidler		2 352 996	2 155 747
Sum eiendeler		26 265 821	26 462 273



BALANSE

KAPSTAD EIGEDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	99 000	99 000
Overkurs		8 039 019	8 039 019
Sum innskutt egenkapital		8 138 019	8 138 019
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 189 326	764 156
Sum opptjent egenkapital		1 189 326	764 156
Sum egenkapital		9 327 345	8 902 175
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	319 900	354 707
Sum avsetning for forpliktelser		319 900	354 707
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 941 660	15 756 664
Sum annen langsiktig gjeld		14 941 660	15 756 664
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		334 108	245 049
Skyldig offentlige avgifter		19 131	0
Utbytte		400 000	280 000
Konserngjeld		905 306	905 306
Annen kortsiktig gjeld	6	18 371	18 371
Sum kortsiktig gjeld		1 676 916	1 448 726
Sum gjeld		16 938 476	17 560 097
Sum egenkapital og gjeld		26 265 821	26 462 273

Styret i Kapstad Eigedom AS

Geir Harald Kapstad
styreleder

Elisabeth Kapstad Midtun
styremedlem

Mariann Kapstad
styremedlem

Heidi Kapstad
styremedlem

KAPSTAD EIGEDOM AS

SIDE 4



KAPSTAD EIGEDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er etablert i 2020 som følge av konsernfusjon der overdragende selskap er Kapstad Eiendom AS. Vederlagsaksjer i forbindelse med konsernfusjonen er utstedt til 4 eierselskap.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie skjer på kontraktbasis. 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. 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.

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 oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



KAPSTAD EIGEDOM AS

Note 1 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KAPSTAD EIGEDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	33,0	99 000
Sum	3 000		99 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ekmi Holding AS	750	25,0	25,0
Ghk Holding AS	750	25,0	25,0
Hkap Holding AS	750	25,0	25,0
Mkap Holding AS	750	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	11 718 618	11 718 618
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	26 360	26 360
= Anskaffelseskost 31.12.22	11 744 978	11 744 978
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	5 441 578	5 441 578
= Bokført verdi 31.12.22	6 303 400	6 303 400
Årets ordinære avskrivninger	420 060	420 060
Økonomisk levetid	5-33 år	

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Anleggsmidler				
Steinavegen 10 AS	100 %	17 259 425	17 259 425	17 259 425
Opus AS	10 %	350 000	350 000	350 000
Sum	1	17 609 425	17 609 425	17 609 425



KAPSTAD EIGEDOM AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-34 807	161 347
Skattekostnad ordinært resultat	-34 807	161 347
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	790 363	999 495
Permanente forskjeller	-950 078	-270 600
Endring i midlertidige forskjeller	159 715	123 852
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-852 747
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-27 216	-216 970
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	27 216	216 970
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 458 332	1 618 047	159 715
Fordringer	-10 242	-10 242	0
Sum	1 448 090	1 607 805	159 715
Inntektsført avsatt utbytte	6 000	4 500	-1 500
Grunnlag for utsatt skatt	1 454 090	1 612 305	158 215
Utsatt skatt (22 %)	319 900	354 707	34 807

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-14 941 660	0
Sum	-14 941 660	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	6 300 400	6 697 100
Sum	6 300 400	6 697 100

Det er i tillegg stilt sikkerheit i fast eiendom tilhøyrande Steinavegen 10 AS (orgnr. 929182073)



KAPSTAD EIGEDOM AS



Note 6 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpne renter	7 371	7 371
Periodiserte kostnader	11 000	11 000
Sum annen kortsiktig gjeld	18 371	18 371