



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 350 005
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 11 3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.04.2022

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		842 319	
Sum kostnader		842 319	
Driftsresultat		-842 319	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		5 135 480	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		999 964	
Annen renteinntekt		6 450	
Sum finansinntekter		6 141 894	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		335 324	
Annen rentekostnad		1 721 610	
Sum finanskostnader		2 056 934	
Netto finans		4 084 960	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 242 641	0
Skattekostnad på ordinært resultat		713 381	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 529 260	0
Årsresultat		2 529 260	0
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-4 700 000	
Ordinært utbytte		4 700 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 529 260	
Sum overføringer og disponeringer		2 529 260	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		127 998 321	
Lån til foretak i samme konsern		69 532 290	
Sum finansielle anleggsmidler		197 530 611	
Sum anleggsmidler		197 530 611	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 842	
Konsernfordringer		5 135 480	
Sum fordringer		5 143 322	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 606 279	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 606 279	30 000
Sum omløpsmidler		6 749 601	30 000
SUM EIENDELER		204 280 212	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	30 000
Overkurs		84 300 000	
Sum innskutt egenkapital		85 300 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 529 260	
Sum opptjent egenkapital		2 529 260	
Sum egenkapital		87 829 260	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 023 238	
Sum annen langsiktig gjeld		111 023 238	
Sum langsiktig gjeld		111 023 238	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		713 381	
Utbytte		4 700 000	
Annen kortsiktig gjeld		14 333	
Sum kortsiktig gjeld		5 427 714	
Sum gjeld		116 450 952	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 280 212	30 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		5 981 243	
Sum inntekter		5 981 243	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 549 615	
Annen driftskostnad		992 896	
Sum kostnader		3 542 511	
Driftsresultat		2 438 732	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 871	
Sum finansinntekter		6 871	
Annen rentekostnad		1 706 553	
Sum finanskostnader		1 706 553	
Netto finans		-1 699 682	
Ordinært resultat før skattekostnad		739 050	0
Skattekostnad på ordinært resultat		315 013	
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 037	0
Årsresultat		424 037	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter		48 094 874	
Bygninger og annen fast eiendom		153 105 103	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 200	
Sum varige driftsmidler		201 255 177	
Sum anleggsmidler		201 255 177	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 842	
Sum fordringer		7 842	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 004	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 004	30 000
Sum omløpsmidler		3 790 846	30 000
SUM EIENDELER		205 046 023	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	30 000
Overkurs		84 300 000	
Sum innskutt egenkapital		85 300 000	30 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		424 037	
Sum opptjent egenkapital		424 037	
Sum egenkapital		85 724 037	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 359 636	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 359 636	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 023 238	
Sum annen langsiktig gjeld		111 023 238	
Sum langsiktig gjeld		113 382 874	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		713 381	
Skyldige offentlige avgifter		508 889	
Utbytte		4 700 000	
Annen kortsiktig gjeld		16 842	
Sum kortsiktig gjeld		5 939 112	
Sum gjeld		119 321 986	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 046 023	30 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 198401

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 350 005
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 11
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 03.05.2022



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		842 319	
Sum kostnader		842 319	
Driftsresultat		-842 319	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		5 135 480	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		999 964	
Annen renteinntekt		6 450	
Sum finansinntekter		6 141 894	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		335 324	
Annen rentekostnad		1 721 610	
Sum finanskostnader		2 056 934	
Netto finans		4 084 960	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 242 641	0
Skattekostnad på ordinært resultat		713 381	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 529 260	0
Årsresultat		2 529 260	0
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-4 700 000	
Ordinært utbytte		4 700 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 529 260	
Sum overføringer og disponeringer		2 529 260	



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	127 998 321	
Lån til foretak i samme konsern	69 532 290	
Sum finansielle anleggsmidler	197 530 611	

Sum anleggsmidler	197 530 611	0
--------------------------	--------------------	----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer	7 842	
Konsernfordringer	5 135 480	
Sum fordringer	5 143 322	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 606 279	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 606 279	30 000

Sum omløpsmidler	6 749 601	30 000
-------------------------	------------------	---------------

SUM EIENDELER	204 280 212	30 000
----------------------	--------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 000 000	30 000
Overkurs	84 300 000	
Sum innskutt egenkapital	85 300 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2 529 260	
Sum opptjent egenkapital	2 529 260	

Sum egenkapital	87 829 260	30 000
------------------------	-------------------	---------------

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	111 023 238	
Sum annen langsiktig gjeld	111 023 238	
Sum langsiktig gjeld	111 023 238	0
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	713 381	
Utbytte	4 700 000	
Annen kortsiktig gjeld	14 333	
Sum kortsiktig gjeld	5 427 714	
Sum gjeld	116 450 952	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	204 280 212	30 000



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		5 981 243	
Sum inntekter		5 981 243	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 549 615	
Annen driftskostnad		992 896	
Sum kostnader		3 542 511	
Driftsresultat		2 438 732	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 871	
Sum finansinntekter		6 871	
Annen rentekostnad		1 706 553	
Sum finanskostnader		1 706 553	
Netto finans		-1 699 682	
Ordinært resultat før skattekostnad		739 050	0
Skattekostnad på ordinært resultat		315 013	
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 037	0
Årsresultat		424 037	0



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter		48 094 874	
Bygninger og annen fast eiendom		153 105 103	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 200	
Sum varige driftsmidler		201 255 177	
Sum anleggsmidler		201 255 177	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 842	
Sum fordringer		7 842	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 004	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 004	30 000
Sum omløpsmidler		3 790 846	30 000
SUM EIENDELER		205 046 023	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	30 000
Overkurs		84 300 000	
Sum innskutt egenkapital		85 300 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		424 037	
Sum opptjent egenkapital		424 037	
Sum egenkapital		85 724 037	30 000



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	2 359 636	
Sum avsetninger for forpliktelses	2 359 636	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 023 238	
Sum annen langsiktig gjeld	111 023 238	
Sum langsiktig gjeld	113 382 874	0
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	713 381	
Skyldige offentlige avgifter	508 889	
Utbytte	4 700 000	
Annen kortsiktig gjeld	16 842	
Sum kortsiktig gjeld	5 939 112	
Sum gjeld	119 321 986	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	205 046 023	30 000



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Hatlo, Nils Einar</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>24.03.2022 09.46.49</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1949-08-24</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Thoresen, Jan Erik</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>24.03.2022 08.55.13</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1963-11-24</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>ANDERSEN, HARALD</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>24.03.2022 08.40.43</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1965-11-25</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Badski, Pål</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.03.2022 10.46.02</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1973-04-02</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Moræus-Hanssen, Harald</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.03.2022 13.27.26</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1963-09-14</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Gundersen, Jul Andrew</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.03.2022 14.06.09</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-07-14</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>





Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2021	2020	2021	2020
Driftsinntekter					
Leieinntekter	2	0	0	5 981 243	0
Sum driftsinntekter		0	0	5 981 243	0
Driftskostnader					
Avskrivninger	4	0	0	2 549 615	0
Annen driftskostnad	3	842 319	0	992 896	0
Sum driftskostnader		842 319	0	3 542 511	0
Driftsresultat		-842 319	0	2 438 732	0
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	5	5 135 480	0	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	999 964	0	0	0
Annen renteinntekt		6 450	0	6 871	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-335 324	0	0	0
Annen rentekostnad	7	-1 721 610	0	-1 706 553	0
Resultat av finansposter		4 084 960	0	-1 699 682	0
Ordinært resultat før skattekostnad		3 242 641	0	739 050	0
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-713 381	0	-315 013	0
Ordinært resultat		2 529 260	0	424 037	0
Årsresultat		2 529 260	0	424 037	0
Overføringer					
Avsatt til utbytte	9	4 700 000	0		
Overført fra overkurs	9	-4 700 000	0		
Avsatt til annen egenkapital	9	2 529 260	0		
Sum overføringer		2 529 260	0		



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter	4, 7	0	0	48 094 874	0
Bygninger og annen fast eiendom	4, 7	0	0	153 105 103	0
Maskiner og inventar	4	0	0	55 200	0
Sum varige driftsmidler		0	0	201 255 177	0
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	5	127 998 321	0	0	0
Lån til foretak i samme konsern	6	69 532 290	0	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		197 530 611	0	0	0
Sum anleggsmidler		197 530 611	0	201 255 177	0
Omløpsmidler					
Fordringer					
Andre kortsiktige fordringer		7 842	0	7 842	0
Konsernfordringer	6	5 135 480	0	0	0
Sum fordringer		5 143 322	0	7 842	0
Bankinnskudd kontanter o.l.	10	1 606 279	30 000	3 783 004	30 000
Sum omløpsmidler		6 749 601	30 000	3 790 846	30 000
Sum eiendeler		204 280 212	30 000	205 046 023	30 000



Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	9	1 000 000	30 000	1 000 000	30 000
Overkurs	9	84 300 000	0	84 300 000	0
Sum innskutt egenkapital		85 300 000	30 000	85 300 000	30 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	9	2 529 260	0	424 037	0
Sum opptjent egenkapital		2 529 260	0	424 037	0
Sum egenkapital		87 829 260	30 000	85 724 037	30 000
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	8	0	0	2 359 636	0
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	2 359 636	0
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	111 023 238	0	111 023 238	0
Sum annen langsiktig gjeld		111 023 238	0	111 023 238	0
Kortsiktig gjeld					
Betalbar skatt	8	713 381	0	713 381	0
Skyldig offentlige avgifter		0	0	508 889	0
Utbytte	10	4 700 000	0	4 700 000	0
Annen kortsiktig gjeld		14 333	0	16 842	0
Sum kortsiktig gjeld		5 427 714	0	5 939 112	0
Sum gjeld		116 450 952	0	119 321 986	0
Sum egenkapital og gjeld		204 280 212	30 000	205 046 023	30 000

Sandefjord, 10. mars 2022
I styret for Kombieendom Sandefjord AS

Pål Badski
Styreleder

Jan Erik Thoresen
Styremedlem

Jul Andrew Gundersen
Styremedlem

Nils Hatlo
Styremedlem

Harald Anderssen
Styremedlem

Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Regnskapsprinsipper

Eiendeler / gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler / kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler / kortsiktig gjeld skjer til laveste / høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Evt. unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Selskapets inntekter er ikke segmentert på virksomhets- eller geografiske områder, da selskapet kun driver en type virksomhet.

Salgsinntekter

Leieinntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med inntektsføring av de tilhørende inntekter. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Kombieendom Sandefjord AS samt datterselskapene Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13B AS.

Ved konsolidering er oppkjøpsmetoden benyttet. Dette innebærer at kjøpesummen for aksjene og andeler i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer / mindreverdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindreverdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

Note 2 Segmentinformasjon

Konsernets virksomhetsområde er utbygging og drift av eiendommer på østlandsområdet. Alle inntekter og kostnader referer seg til denne type virksomhet.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Styrehonorar	-	-	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-	-	-
Sum lønnskostnad	-	-	-	-
Gjennomsnittlig antall årsverk	-	-	-	-
Ytelser til ledende personer	Styreleder	Styret		
Styrehonorar	-	-		
Annen godtgjørelse	-	-		

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 49 750 for mor og kr. 108 475 for konsern og fordeler seg som følger: (alle tall er eks. mva)

	Mor	Konsern
Lovpålagt revisjon	-	58 725
Andre tjenester	49 750	49 750
Sum revisjonskostnader	49 750	108 475

Note 4 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	-	-	-	-
Tilgang i år	48 094 874	155 634 418	75 500	203 804 792
Avgang i år	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.21	48 094 874	155 634 418	75 500	203 804 792
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-	2 529 265	20 350	2 549 615
Balansført verdi 31.12.21	48 094 874	153 105 153	55 150	201 255 177
Årets avskrivninger	-	2 529 265	20 350	2 549 615
Økonomisk levetid		15-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	

**Kombieiendom Sandefjord AS****Regnskap 2021****Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.**

Firma	Forretnings-			Balanseført	
	Anskaffet	kontor	Eierandel	Egenkapital	verdi
Nordre Fokserød 13 AS	2021	Sandefjord	100 %	1 999 240	63 423 164
Nordre Fokserød 13B AS	2021	Sandefjord	100 %	12 323 614	64 575 157
Sum aksjer i datterselskap					127 998 321

Note 6 Mellomværende

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Fordring på Nordre Fokserød 13 AS	28 309 560	-	-	-
Fordring på Nordre Fokserød 13B AS	41 222 730	-	-	-
Sum langsiktige fordringer	69 532 290	-	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For inneværende regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 2,53 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Nordre Fokserød 13 AS - mottatt konsernbidrag	2 370 726	-	-	-
Nordre Fokserød 13B AS - mottatt konsernbidrag	2 764 754	-	-	-
Sum kortsiktige fordringer	5 135 480	-	-	-

Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

Gjeld som er sikret ved pant	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 023 238	-	111 023 238	-

Nedbetalingsplan	2021	2022	2023	2024	2025	Deretter
Pantelån mor	1 726 762	3 453 524	3 453 524	3 453 524	3 453 524	95 482 380
Pantelån konsern	1 726 762	3 453 524	3 453 524	3 453 524	3 453 524	95 482 380

Det er inngått en rentesikringsavtale i morselskapet på MNOK 56,375 som løper til 28.06.30. Avtalt rente er på 1,730 %.

Pantstillelser	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	-	-	-	-

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Bygninger	153 105 153	-	153 105 153	-
Tomter	48 094 874	-	48 094 874	-
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	201 200 027	-	201 200 027	-

Selskapet har stilt eiendommen i datterselskapene som sikkerhet for lånet. Det er i tillegg stilt pant i aksjene i datterselskapene.



Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Note 8 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Betalbar skatt				
Ordinært resultat før skattekostnad	3 242 641	-	739 050	-
Permanente forskjeller	-	-	717 986	-
Endring midlertidige forskjeller	-	-	557 497	-
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i fremførbart underskudd	-	-	-	-
Grunnlag betalbar skatt	3 242 641	-	899 539	-
Betalbar skatt 22 % / 22 %	713 381	-	197 899	-

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Årets skattekostnad				
Betalbar skatt på årets resultat	713 381	-	197 898	-
Avregning betalbar skatt fra tidligere år	-	-	-	-
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-	-	-
Netto endring utsatt skatt	-	-	117 115	-
Årets totale skattekostnad	713 381	-	315 013	-

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt på årets resultat	713 381	-	713 381	-
Skatt av konsernbidrag	-	-	-	-
Avsatt ikke betalt skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	713 381	-	713 381	-

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Utsatt skatt / utsatt skattefordel				
Driftsmidler	-	-	10 725 618	-
Underskudd til fremføring	-	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller	-	-	10 725 618	-
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	-	-	10 725 618	-
Utsatt skatt 22 % / 23 %	-	-	2 359 636	-



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2021

Note 9 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer	10 000	100	1 000 000

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hotvedtmoen AS *	2 500	25,00 %	25,00 %
Uthalden Eiendom AS **	2 500	25,00 %	25,00 %
JAG Holding AS ***	2 500	25,00 %	25,00 %
Trekanten 2 AS ****	1 000	10,00 %	10,00 %
ATC Invest AS *****	900	9,00 %	9,00 %
Nils Holding AS *****	600	6,00 %	6,00 %
Sum	10 000	100,00 %	100,00 %

* Styreleder Pål Badski

** Styremedlem Harald Moræus-Hanssen

*** Styremedlem Jul Andrew Gundersen

**** Styremedlem Harald Anderssen

***** Styremedlem Jan Erik Thoresen

***** Styremedlem Nils Hatlo

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.21	30 000	-	-	30 000
Kapitalnedsettelse	- 30 000	-	-	30 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	89 000 000	-	90 000 000
Utbytte	-	4 700 000	-	4 700 000
Årets resultat	-	-	2 529 260	2 529 260
Egenkapital 31.12.21	1 000 000	84 300 000	2 529 260	87 829 260

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.21	30 000	-	-	30 000
Kapitalnedsettelse	- 30 000	-	-	30 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	89 000 000	-	90 000 000
Utbytte	-	4 700 000	-	4 700 000
Årets resultat	-	-	424 037	424 037
Egenkapital 31.12.21	1 000 000	84 300 000	424 037	85 724 037

Note 10 Bankinnskudd

	Mor		Konsern	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
I posten inngår bundne bankinnskudd med	-	-	-	-
Skyldig skattetrekk er	-	-	-	-

Selskapet har oppbevart skattetreksmidlene i samsvar med skattebetalingsloven



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 Kombieendom Sandefjord AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kombieendom Sandefjord AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021 og 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 selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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

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: D11SU-CPXZ3-7K0GI-6PJNP-FMWE6-6WWE



Uavhengig revisors beretning - Kombiendom Sandefjord AS

som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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, 26. mars 2022
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D11SU-CPXZ3-7K0GI-6PJNP-FM1W6E-6W1W5E



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."

Frode Lea

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1311965

IP: 185.102.xxx.xxx

2022-03-26 09:34:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: DITSU-CPXZ3-7K0GI-6PJNF-FM6E-6WVSE

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>