



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 912 033
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HKD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A
5081 BERGEN

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: Mikael Nordby Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt		1 892 154	1 947 650
Sum inntekter		1 892 154	1 947 650
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 241	34 741
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	504 651	692 597
Sum kostnader		554 892	727 338
Driftsresultat		1 337 263	1 220 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 538	8 402
Sum finansinntekter		32 538	8 402
Annen rentekostnad		601 264	565 183
Sum finanskostnader		601 264	565 183
Netto finans		-568 725	-556 781
Ordinært resultat før skattekostnad		768 537	663 530
Skattekostnad på ordinært resultat	5	169 078	134 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		599 459	528 565
Årsresultat	7	599 459	528 565
Årsresultat etter minoritetsinteresser		599 459	528 565
Totalresultat		599 459	528 565
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 335



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		599 459	527 230
Sum overføringer og disponeringer		599 459	528 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 009 789	22 637 408
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	137 478	187 719
Sum varige driftsmidler	2	23 147 266	22 825 127
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	2 780 000	2 780 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 780 000	2 780 000
Sum anleggsmidler		25 927 266	25 605 127
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 673	46 475
Andre kortsiktige fordringer	4	18 120	20 496
Konsernfordringer	3		22 234
Sum fordringer	4	54 793	89 205
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 476 576	228 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 576	228 042
Sum omløpsmidler		2 531 369	317 247
SUM EIENDELER		28 458 636	25 922 374



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7	-5 400	
Overkurs	7	2 848 633	2 848 633
Sum innskutt egenkapital	7	2 933 233	2 938 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 126 690	527 230
Sum opptjent egenkapital		1 126 690	527 230
Sum egenkapital	7	4 059 924	3 465 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	4 399	7 463
Sum avsetninger for forpliktelser		4 399	7 463
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 082 271	20 347 483
Langsiktig konserngjeld	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 442 118	1 416 718
Sum annen langsiktig gjeld		23 524 389	21 764 201
Sum langsiktig gjeld		23 528 788	21 771 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 581	53 768
Betalbar skatt	5	172 142	127 502
Kortsiktig konserngjeld	3	36 918	
Annen kortsiktig gjeld		572 283	503 576
Sum kortsiktig gjeld		869 924	684 846
Sum gjeld		24 398 712	22 456 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 458 636	25 922 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 517453

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 912 033
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HKD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vilhelm Bjerknes' vei 62A
5081 BERGEN

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: Mikael Nordby Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 27.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 912 033
HKD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt		1 892 154	1 947 650
Sum inntekter		1 892 154	1 947 650
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 241	34 741
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	504 651	692 597
Sum kostnader		554 892	727 338
Driftsresultat		1 337 263	1 220 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 538	8 402
Sum finansinntekter		32 538	8 402
Annen rentekostnad		601 264	565 183
Sum finanskostnader		601 264	565 183
Netto finans		-568 725	-556 781
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	169 078	134 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		599 459	528 565
Årsresultat	7	599 459	528 565
Årsresultat etter minoritetsinteresser		599 459	528 565
Totalresultat		599 459	528 565
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 335
Avsatt til annen egenkapital		599 459	527 230
Sum overføringer og disponeringer		599 459	528 565





Organisasjonsnr: 922 912 033
HKD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 23 009 789 22 637 408

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 137 478 187 719

Sum varige driftsmidler 2 **23 147 266** **22 825 127**

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 2 780 000 2 780 000

Investering i annet

foretak i samme konsern 3

Andre langsiktige

fordringer 4

Sum finansielle

anleggsmidler **2 780 000** **2 780 000**

Sum anleggsmidler **25 927 266** **25 605 127**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 36 673 46 475

Andre kortsiktige

fordringer 4 18 120 20 496

Konsernfordringer 3 22 234

Sum fordringer 4 **54 793** **89 205**

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 2 476 576 228 042

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende **2 476 576** **228 042**

Sum omløpsmidler **2 531 369** **317 247**

SUM EIENDELER **28 458 636** **25 922 374**

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7	-5 400	
Overkurs	7	2 848 633	2 848 633
Sum innskutt egenkapital	7	2 933 233	2 938 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 126 690	527 230
Sum opptjent egenkapital		1 126 690	527 230
Sum egenkapital	7	4 059 924	3 465 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	4 399	7 463
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 399	7 463
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 082 271	20 347 483
Langsiktig konserngjeld	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 442 118	1 416 718
Sum annen langsiktig gjeld		23 524 389	21 764 201
Sum langsiktig gjeld		23 528 788	21 771 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 581	53 768
Betalbar skatt	5	172 142	127 502
Kortsiktig konserngjeld	3	36 918	
Annen kortsiktig gjeld		572 283	503 576
Sum kortsiktig gjeld		869 924	684 846
Sum gjeld		24 398 712	22 456 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 458 636	25 922 374



Organisasjonsnr: 922 912 033
HKD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 BankID Signing
Mikael Nordby Karlsen
2022-06-21

 BankID Signing
Emil Hvidsten Hesjedal
2022-06-21

 BankID Signing
Odrne Dyvik
2022-06-21

 BankID Signing
Hogne Kallestad Dyvik
2022-06-22

Årsregnskap 2021

HKD Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 912 033



Resultatregnskap

HKD Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 892 154	1 947 650
Sum driftsinntekter		1 892 154	1 947 650
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 241	34 741
Annen driftskostnad	1	504 651	692 597
Sum driftskostnader		554 892	727 338
Driftsresultat		1 337 263	1 220 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 538	8 402
Annen rentekostnad		601 264	565 183
Resultat av finansposter		-568 725	-556 781
Ordinært resultat før skattekostnad		768 537	663 530
Skattekostnad på ordinært resultat	5	169 078	134 965
Ordinært resultat		599 459	528 565
Årsresultat	7	599 459	528 565
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 335
Avsatt til annen egenkapital		599 459	527 230
Sum overføringer		599 459	528 565



Balanse HKD Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 009 789	22 637 408
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	137 478	187 719
Sum varige driftsmidler	2	23 147 266	22 825 127
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 780 000	2 780 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 780 000	2 780 000
Sum anleggsmidler		25 927 266	25 605 127
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		36 673	46 475
Andre kortsiktige fordringer	4	18 120	20 496
Konsernfordringer	3	0	22 234
Sum fordringer	4	54 793	89 205
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 476 576	228 042
Sum omløpsmidler		2 531 369	317 247
Sum eiendeler		28 458 636	25 922 374



Balanse

HKD Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Egne aksjer	6, 7	-5 400	0
Overkurs	7	2 848 633	2 848 633
Sum innskutt egenkapital	7	2 933 233	2 938 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 126 690	527 230
Sum opptjent egenkapital		1 126 690	527 230
Sum egenkapital	7	4 059 924	3 465 864
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	4 399	7 463
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 082 271	20 347 483
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 442 118	1 416 718
Sum annen langsiktig gjeld		23 524 389	21 764 201
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 581	53 768
Betalbar skatt	5	172 142	127 502
Konserngjeld	3	36 918	0
Annen kortsiktig gjeld		572 283	503 576
Sum kortsiktig gjeld		869 924	684 846
Sum gjeld		24 398 712	22 456 510
Sum egenkapital og gjeld		28 458 636	25 922 374

Bergen, 21.06.2022
Styret i HKD Eiendom AS

Mikael Nordby Karlsen
styreleder

Odne Kallestad Dyvik
styremedlem

Hogne Kallestad Dyvik
styremedlem

Emil Hvidsten Hesjedal
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. 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.



Note 1 Lønnskostnader

HKD Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Bundne midler

Selskapet har ikke bunde bankmidler pr. 31.12.21

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 24 375.

Det er ingen kostnader for andre tjenester i 2021.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	22 637 408	251 411	22 888 819
Tilgang kjøpte driftsmidler	372 381	0	372 381
ANSKAFFELSESKOST 31.12.21	23 009 789	251 411	23 261 200
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	113 933	113 933
BOKFØRT VERDI 31.12.21	23 009 789	137 478	23 147 267
Årets ordinære avskrivninger		50 241	50 241
Avskrivningsplan	0%	20%	

Note 3 Datterselskap

HKD Eiendom AS eier 100% av aksjene i GSV 40B AS, som gir HKD Eiendom AS 100% av stemmene i selskapet. Datter AS har forretningskontor i Bergen. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2021 var på kr.53 547. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2021 kr. 2 799 874. HKD Eiendom AS har en fordring på GSV 40B AS på kr. 36 918.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 082 271	20 347 483
Gjeld til eiere	1 436 718	1 416 718
SUM	23 518 989	21 764 201
Gjeld sikret ved pant	22 082 271	20 347 483
SUM	22 082 271	20 347 483



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	172 142	127 502
Endring i utsatt skatt	-3 064	7 463
SKATTEKOSTNAD ORDINÆRT RESULTAT	169 078	134 965
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	768 537	663 530
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	13 925	-12 957
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-63 250
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	782 462	587 323
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	172 142	127 502
SUM BETALBAR SKATT I BALANSEN	172 142	127 502

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	19 263	32 992	13 729
Fordringer	733	930	196
SUM	19 997	33 921	13 925
GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	19 997	33 921	13 925
UTSATT SKATT (22 %)	4 399	7 463	3 063



Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HKD EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	900,0	90 000
SUM	100		90 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Hogne Kallestad Dyvik	25	25,0	26,6
Mikael Nordby Karlsen	25	25,0	26,6
Odne Kallestad Dyvik	25	25,0	26,6
Emil Hvidsten Hesjedal	19	19,0	20,2
HKD Eiendom AS	6	6,0	
TOTALT ANTALL AKSJER	100	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Mikael Nordby Karlsen	styreleder	25
Odne Kallestad Dyvik	styremedlem	25
Hogne Kallestad Dyvik	styremedlem	25
Emil Hvidsten Hesjedal	styremedlem	19
TOTALT ANTALL AKSJER		94

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2020	90 000	0	2 848 633	527 230	3 465 864
PR. 01.01.2021	90 000	0	2 848 633	527 230	3 465 864
Kjøp egne aksjer		-5 400			-5 400
Diff. mellom avsatt utbytte i fjor og utdelt utbytte i år				1	1
Årets overskudd				599 459	599 459
Tilbakeført avsatt utb.				1	1
PR. 31.12.2021	90 000	-5 400	2 848 633	1 126 691	4 059 925



Til generalforsamlingen i HKD EIENDOM AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert HKD EIENDOM AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 599 459. Årsregnskapet 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Bergen, 21. juni 2022

Areto Revisjon AS

Frode Sekkingstad
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021

HKD Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 912 033



Resultatregnskap

HKD Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 892 154	1 947 650
Sum driftsinntekter		1 892 154	1 947 650
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 241	34 741
Annen driftskostnad	1	504 651	692 597
Sum driftskostnader		554 892	727 338
Driftsresultat		1 337 263	1 220 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 538	8 402
Annen rentekostnad		601 264	565 183
Resultat av finansposter		-568 725	-556 781
Ordinært resultat før skattekostnad		768 537	663 530
Skattekostnad på ordinært resultat	5	169 078	134 965
Ordinært resultat		599 459	528 565
Årsresultat	7	599 459	528 565
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 335
Avsatt til annen egenkapital		599 459	527 230
Sum overføringer		599 459	528 565



Balanse HKD Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 009 789	22 637 408
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	137 478	187 719
Sum varige driftsmidler	2	23 147 266	22 825 127
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 780 000	2 780 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 780 000	2 780 000
Sum anleggsmidler		25 927 266	25 605 127
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		36 673	46 475
Andre kortsiktige fordringer	4	18 120	20 496
Konsernfordringer	3	0	22 234
Sum fordringer	4	54 793	89 205
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 476 576	228 042
Sum omløpsmidler		2 531 369	317 247
Sum eiendeler		28 458 636	25 922 374



Balanse

HKD Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Egne aksjer	6, 7	-5 400	0
Overkurs	7	2 848 633	2 848 633
Sum innskutt egenkapital	7	2 933 233	2 938 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 126 690	527 230
Sum opptjent egenkapital		1 126 690	527 230
Sum egenkapital	7	4 059 924	3 465 864
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	4 399	7 463
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 082 271	20 347 483
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 442 118	1 416 718
Sum annen langsiktig gjeld		23 524 389	21 764 201
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 581	53 768
Betalbar skatt	5	172 142	127 502
Konserngjeld	3	36 918	0
Annen kortsiktig gjeld		572 283	503 576
Sum kortsiktig gjeld		869 924	684 846
Sum gjeld		24 398 712	22 456 510
Sum egenkapital og gjeld		28 458 636	25 922 374

Bergen, 21.06.2022
Styret i HKD Eiendom AS

Mikael Nordby Karlsen
styreleder

Odne Kallestad Dyvik
styremedlem

Hogne Kallestad Dyvik
styremedlem

Emil Hvidsten Hesjedal
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. 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.



Note 1 Lønnskostnader

HKD Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Bundne midler

Selskapet har ikke bunde bankmidler pr. 31.12.21

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 24 375.
Det er ingen kostnader for andre tjenester i 2021.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	22 637 408	251 411	22 888 819
Tilgang kjøpte driftsmidler	372 381	0	372 381
ANSKAFFELSESKOST 31.12.21	23 009 789	251 411	23 261 200
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	113 933	113 933
BOKFØRT VERDI 31.12.21	23 009 789	137 478	23 147 267
Årets ordinære avskrivninger		50 241	50 241
Avskrivningsplan	0%	20%	

Note 3 Datterselskap

HKD Eiendom AS eier 100% av aksjene i GSV 40B AS, som gir HKD Eiendom AS 100% av stemmene i selskapet. Datter AS har forretningskontor i Bergen. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2021 var på kr.53 547. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2021 kr. 2 799 874. HKD Eiendom AS har en fordring på GSV 40B AS på kr. 36 918.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 082 271	20 347 483
Gjeld til eiere	1 436 718	1 416 718
SUM	23 518 989	21 764 201
Gjeld sikret ved pant		
Gjeld sikret ved pant	22 082 271	20 347 483
SUM	22 082 271	20 347 483



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	172 142	127 502
Endring i utsatt skatt	-3 064	7 463
SKATTEKOSTNAD ORDINÆRT RESULTAT	169 078	134 965
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	768 537	663 530
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	13 925	-12 957
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-63 250
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	782 462	587 323
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	172 142	127 502
SUM BETALBAR SKATT I BALANSEN	172 142	127 502

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	19 263	32 992	13 729
Fordringer	733	930	196
SUM	19 997	33 921	13 925
GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	19 997	33 921	13 925
UTSATT SKATT (22 %)	4 399	7 463	3 063



Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HKD EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	900,0	90 000
SUM	100		90 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Hogne Kallestad Dyvik	25	25,0	26,6
Mikael Nordby Karlsen	25	25,0	26,6
Odne Kallestad Dyvik	25	25,0	26,6
Emil Hvidsten Hesjedal	19	19,0	20,2
HKD Eiendom AS	6	6,0	
TOTALT ANTALL AKSJER	100	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Mikael Nordby Karlsen	styreleder	25
Odne Kallestad Dyvik	styremedlem	25
Hogne Kallestad Dyvik	styremedlem	25
Emil Hvidsten Hesjedal	styremedlem	19
TOTALT ANTALL AKSJER		94

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2020	90 000	0	2 848 633	527 230	3 465 864
PR. 01.01.2021	90 000	0	2 848 633	527 230	3 465 864
Kjøp egne aksjer		-5 400			-5 400
Diff. mellom avsatt utbytte i fjor og utdelt utbytte i år				1	1
Årets overskudd				599 459	599 459
Tilbakeført avsatt utb.				1	1
PR. 31.12.2021	90 000	-5 400	2 848 633	1 126 691	4 059 925