



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 730 168  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HELLEBÆK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Dyrmyrgata 27  
3611 KONGSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Arne Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### 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, 29.03.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		24 000	
Leieinntekter		1 015 933	936 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 039 933</b>	<b>936 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	23 957	23 957
Annen driftskostnad	2	644 929	945 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>668 886</b>	<b>969 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>371 047</b>	<b>-32 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		408 194	540 954
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>408 194</b>	<b>540 954</b>
Annen finanskostnad		500	19 713
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>500</b>	<b>19 713</b>
<b>Netto finans</b>		<b>407 694</b>	<b>521 241</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>778 741</b>	<b>488 902</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	171 323	107 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>607 418</b>	<b>381 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>607 418</b>	<b>381 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	10 000 000	
Fondsemisjon	6	5 000 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-14 392 582	381 133
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>607 418</b>	<b>381 133</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	25 462 431	26 634 773
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 462 431</b>	<b>26 634 773</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	24 138 851	26 658 188
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 138 851</b>	<b>26 658 188</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 601 283</b>	<b>53 292 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		101 425	31 216
Andre fordringer		287 620	11 599
<b>Sum fordringer</b>		<b>389 045</b>	<b>42 815</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>54 025 234</b>	<b>58 436 731</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 414 279</b>	<b>58 479 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 015 562</b>	<b>111 772 507</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 266 000	1 500 000
Overkurs	6	6 260 349	7 417 475



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 526 349</b>	<b>8 917 475</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	83 381 662	100 149 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 381 662</b>	<b>100 149 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 908 011</b>	<b>109 067 361</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 436 230	1 950 922
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 436 230</b>	<b>1 950 922</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 436 230</b>	<b>1 950 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		398 281	311 852
Betalbar skatt	3	172 542	107 254
Annen kortsiktig gjeld		11 100 497	335 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 671 320</b>	<b>754 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 107 550</b>	<b>2 705 146</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 015 561</b>	<b>111 772 507</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 254120

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 730 168  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HELLEBÆK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Dyrmyrgata 27  
3611 KONGSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: 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: Arne Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 991 730 168  
HELLEBÆK EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		24 000	
Leieinntekter		1 015 933	936 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 039 933</b>	<b>936 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	23 957	23 957
Annen driftskostnad	2	644 929	945 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>668 886</b>	<b>969 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>371 047</b>	<b>-32 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		408 194	540 954
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>408 194</b>	<b>540 954</b>
Annen finanskostnad		500	19 713
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>500</b>	<b>19 713</b>
<b>Netto finans</b>		<b>407 694</b>	<b>521 241</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	171 323	107 770
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>607 418</b>	<b>381 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>607 418</b>	<b>381 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	10 000 000	
Fondsemisjon	6	5 000 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-14 392 582	381 133
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>607 418</b>	<b>381 133</b>



Organisasjonsnr: 991 730 168  
HELLEBÆK EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	25 462 431	26 634 773
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 462 431</b>	<b>26 634 773</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	5	24 138 851	26 658 188
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 138 851</b>	<b>26 658 188</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 601 283</b>	<b>53 292 961</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		101 425	31 216
Andre fordringer		287 620	11 599
<b>Sum fordringer</b>		<b>389 045</b>	<b>42 815</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 025 234	58 436 731
---	--	------------	------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 414 279</b>	<b>58 479 546</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 015 562</b>	<b>111 772 507</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	1 266 000	1 500 000
Overkurs	6	6 260 349	7 417 475
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 526 349</b>	<b>8 917 475</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	83 381 662	100 149 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 381 662</b>	<b>100 149 886</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 908 011</b>	<b>109 067 361</b>
------------------------	--	-------------------	--------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 436 230	1 950 922
Sum avsetninger for forpliktelser		1 436 230	1 950 922
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 436 230</b>	<b>1 950 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		398 281	311 852
Betalbar skatt	3	172 542	107 254
Annen kortsiktig gjeld		11 100 497	335 118
Sum kortsiktig gjeld		11 671 320	754 224
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 107 550</b>	<b>2 705 146</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 015 561</b>	<b>111 772 507</b>



Organisasjonsnr: 991 730 168  
HELLEBÆK EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A	6000.00	211.00	1266000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hellebæk AS	6000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	6000.00	100.00%	

Det har i 2021 blitt gjort en omorganisering av eierstrukturen i Hellebæk Eiendom AS, ved at det er blitt etablert et mellomliggende holdingselskap; Hellebæk AS som ved utgangen av året eier alle aksjer i Hellebæk Eiendom AS. De tidligere 8 aksjeeierne eier Hellebæk AS etter tilsvarende eierbrøk som tidligere. Det har blitt gjennomført en fisjon med Hellebæk Eiendom AS som overdragende part. I den forbindelse har aksjekapitalen blitt redusert fra kr 1 500 000 til kr 1 266 000, ved å redusere pålydende fra kr 250 til kr 211. Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 6 000 aksjer á pålydende kr 211 = kr 1 266 000. Det er bare en aksjeklasse i selskapet.

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**





## Hellebæk Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter registreres når de er opptjent, som regel i takt med leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. I henhold til GRS for små foretak blir ikke netto utsatt skattefordel balanseført.

##### *Fisjon*

Selskapet var overdragende selskap i en fisjon hvor overtakende selskap var Hellebæk Hagen A, Hellebæk Hagen B, Hellebæk Hagen C og Hellebæk Hagen D. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.09.2021.



## Hellebæk Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

#### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	172 542	107 254
Endring utsatt skatt	-1 219	516
Årets totale skattekostnad	<u>171 323</u>	<u>107 770</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	778 741	488 902
Permanente forskjeller	0	961
Endring i midlertidige forskjeller	5 542	-2 346
Årets skattegrunnlag	<u>784 283</u>	<u>487 517</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	172 542	107 254
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	6 528 317	8 867 826
Utfisjonert midlertidig forskjell	0	-2 333 968
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 528 317</u>	<u>6 533 858</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 436 230	1 437 449

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bævergr. 2 og 4	Dyrmyrgata 49		Anlegg	Sum
	Bolig/tomt	Bygninger	Tomt	under utførelse	
Anskaffelseskost 01.01.	9 773 696	3 274 097	8 550 900	6 408 112	28 006 805
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Tilgang egentilvirk. driftsm.	0	0	0	2 594 046	2 594 046
Avgang ifm. fisjon	0	0	-2 666 410	-1 076 022	-3 742 432
Anskaffelseskost 31.12.	<u>9 773 696</u>	<u>3 274 097</u>	<u>5 884 490</u>	<u>7 926 136</u>	<u>26 858 419</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 395 988	0	0	-1 395 988
Balansført pr. 31.12.	<u>9 773 696</u>	<u>1 878 109</u>	<u>5 884 490</u>	<u>7 926 136</u>	<u>25 462 431</u>
Årets avskrivninger	0	23 957	0	0	23 957
Økonomisk levetid		75-100 år			
Avskrivningsplan		Lineær			



**Hellebæk Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper**

<b>Selskap</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Bokført verdi</b>
KTP Invest AS	2,54%	23 351 351
Kongsberg Pre-Så Korn 1 AS	8,87%	787 500
Sum		<u>24 138 851</u>

Selskapet har i 2021 fått kr. 3 306 837 i tilbakebetaling av innbetalt kapital knyttet til investeringen i KTP Invest AS.



**Hellebæk Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 6 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1 500 000	7 417 475	100 149 885	109 067 360
Fisjon 01.09.2021	-234 000	-1 157 126	-2 375 641	-3 766 767
Årsresultat	0	0	607 418	607 418
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Avsatt utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 266 000</b>	<b>6 260 349</b>	<b>83 381 662</b>	<b>90 908 011</b>



## Hellebæk Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Hellebæk AS	6 000	100 %	100 %

Det har i 2021 blitt gjort en omorganisering av eierstrukturen i Hellebæk Eiendom AS, ved at det er blitt etablert et mellomliggende holdingselskap; Hellebæk AS som ved utgangen av året eier alle aksjer i Hellebæk Eiendom AS. De tidligere 8 aksjeieerne eier Hellebæk AS etter tilsvarende eierbrøk som tidligere.

Det har blitt gjennomført en fisjon med Hellebæk Eiendom AS som overdragende part. I den forbindelse har aksjekapitalen blitt redusert fra kr 1 500 000 til kr 1 266 000, ved å redusere pålydende fra kr 250 til kr 211. Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 6 000 aksjer á pålydende kr 211 = kr 1 266 000. Det er bare en aksjeklasse i selskapet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35  
3611 Kongsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hellebæk Eiendom AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kongsberg, 28. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Terje Langedok  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V4KDY-NI3OL-47ZPN-MVG7D-40LFE-M6177



# 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."

## Terje Langedok

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1288975

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-28 12:30:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V4KDY-NI3OL-47ZPN-MVG7D-40LFE-M6177

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>



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Årsrapport 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Kristiansen, Signe Cecilie	BANKID	2022-04-26 10:43 GMT+02
Bråthen, Nora	BANKID_MOBILE	2022-04-26 08:22 GMT+02
Bråthen, Are	BANKID	2022-04-25 18:58 GMT+02
Rustand, Kåre Henning	BANKID_MOBILE	2022-04-25 17:04 GMT+02
Mikkelsen, Per Winsvold	BANKID_MOBILE	2022-04-25 16:32 GMT+02



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

External reference: 4381463A778643D583FBA099F435D000



Hellebæk Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000



## Hellebæk Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		24 000	0
Leieinntekter		1 015 933	936 960
Sum driftsinntekter		<u>1 039 933</u>	<u>936 960</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	23 957	23 957
Annen driftskostnad	2	644 929	945 342
Sum driftskostnader		<u>668 886</u>	<u>969 299</u>
Driftsresultat		<u>371 047</u>	<u>-32 339</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		408 194	540 954
Annen finanskostnad		500	19 713
Netto finansposter		<u>407 694</u>	<u>521 241</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>778 741</u>	<u>488 902</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>171 323</u>	<u>107 770</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>607 418</u></b>	<b><u>381 132</u></b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	10 000 000	0
Tilleggsutbytte	6	5 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-14 392 582</u>	<u>381 133</u>
Sum disponert		<u>607 418</u>	<u>381 133</u>



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000



## Hellebæk Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	25 462 431	26 634 773
Sum varige driftsmidler		<u>25 462 431</u>	<u>26 634 773</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	24 138 851	26 658 188
Sum finansielle anleggsmidler		<u>24 138 851</u>	<u>26 658 188</u>
Sum anleggsmidler		<u>49 601 283</u>	<u>53 292 961</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		101 425	31 216
Andre fordringer		287 620	11 599
Sum fordringer		<u>389 045</u>	<u>42 815</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>54 025 234</u>	<u>58 436 731</u>
Sum omløpsmidler		<u>54 414 279</u>	<u>58 479 546</u>
Sum eiendeler		<u>104 015 562</u>	<u>111 772 507</u>



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000



## Hellebæk Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 266 000	1 500 000
Overkurs	6	6 260 349	7 417 475
Sum innskutt egenkapital		<u>7 526 349</u>	<u>8 917 475</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	83 381 662	100 149 886
Sum opptjent egenkapital		<u>83 381 662</u>	<u>100 149 886</u>
Sum egenkapital		<u>90 908 011</u>	<u>109 067 361</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	1 436 230	1 950 922
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 436 230</u>	<u>1 950 922</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		398 281	311 852
Betalbar skatt	3	172 542	107 254
Annen kortsiktig gjeld		11 100 497	335 118
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 671 320</u>	<u>754 224</u>
Sum gjeld		<u>13 107 550</u>	<u>2 705 146</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>104 015 561</u>	<u>111 772 507</u>

31. desember 2021  
Kongsberg, .

Kåre Henning Rustand  
styreleder

Per Winsvold Mikkelsen  
styremedlem, daglig leder

Signe Cecilie Kristiansen  
styremedlem

Nora Bråthen  
styremedlem

Are Bråthen  
styremedlem



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000



## Hellebæk Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### *Salgsinntekter*

Leieinntekter registreres når de er opptjent, som regel i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

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

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. I henhold til GRS for små foretak blir ikke netto utsatt skattefordel balanseført.

#### *Fisjon*

Selskapet var overdragende selskap i en fisjon hvor overtakende selskap var Hellebæk Hagen A, Hellebæk Hagen B, Hellebæk Hagen C og Hellebæk Hagen D. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.09.2021.



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000



## Hellebæk Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

#### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	172 542	107 254
Endring utsatt skatt	-1 219	516
Årets totale skattekostnad	<u>171 323</u>	<u>107 770</u>

  

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	778 741	488 902
Permanente forskjeller	0	961
Endring i midlertidige forskjeller	5 542	-2 346
Årets skattegrunnlag	<u>784 283</u>	<u>487 517</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	172 542	107 254

  

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	6 528 317	8 867 826
Utfisjonert midlertidig forskjell	0	-2 333 968
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 528 317</u>	<u>6 533 858</u>

  

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 436 230	1 437 449
--	-----------	-----------

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bævergr. 2 og 4 Bolig/tomt	Dyrmyrgata 49 Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 773 696	3 274 097	8 550 900	6 408 112	28 006 805
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Tilgang egentilvirk. driftsm.	0	0	0	2 594 046	2 594 046
Avgang ifm. fisjon	0	0	-2 666 410	-1 076 022	-3 742 432
Anskaffelseskost 31.12.	<u>9 773 696</u>	<u>3 274 097</u>	<u>5 884 490</u>	<u>7 926 136</u>	<u>26 858 419</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 395 988	0	0	-1 395 988
Balansført pr. 31.12.	<u>9 773 696</u>	<u>1 878 109</u>	<u>5 884 490</u>	<u>7 926 136</u>	<u>25 462 431</u>
Årets avskrivninger	0	23 957	0	0	23 957
Økonomisk levetid Avskrivningsplan		75-100 år Lineær			



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000



## Hellebæk Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
KTP Invest AS	2,54%	23 351 351
Kongsberg Pre-Så Korn 1 AS	8,87%	787 500
Sum		<u>24 138 851</u>

Selskapet har i 2021 fått kr. 3 306 837 i tilbakebetaling av innbetalt kapital knyttet til investeringen i KTP Invest AS.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	7 417 475	100 149 885	109 067 360
Fisjon 01.09.2021	-234 000	-1 157 126	-2 375 641	-3 766 767
Årsresultat	0	0	607 418	607 418
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Avsatt utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Egenkapital 31.12.	<u>1 266 000</u>	<u>6 260 349</u>	<u>83 381 662</u>	<u>90 908 011</u>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hellebæk AS	6 000	100 %	100 %

Det har i 2021 blitt gjort en omorganisering av eierstrukturen i Hellebæk Eiendom AS, ved at det er blitt etablert et mellomliggende holdingselskap; Hellebæk AS som ved utgangen av året eier alle aksjer i Hellebæk Eiendom AS. De tidligere 8 aksjeeierne eier Hellebæk AS etter tilsvarende eierbrøk som tidligere.

Det har blitt gjennomført en fisjon med Hellebæk Eiendom AS som overdragende part. I den forbindelse har aksjekapitalen blitt redusert fra kr 1 500 000 til kr 1 266 000, ved å redusere pålydende fra kr 250 til kr 211. Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 6 000 aksjer á pålydende kr 211 = kr 1 266 000. Det er bare en aksjeklasse i selskapet.



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

Document ID:  
4381463A778643D583FBA099F435D000