



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 420 801  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AGAPE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torgny Segerstedts gate 37  
2319 HAMAR

### 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: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dan Christer Kaulum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2022

### 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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021             | 2020     |
|---|------|------------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |          |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |          |
| Leieinntekter                                 |      | 255 284          |          |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>255 284</b>   |          |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |          |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 67 597           |          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>67 597</b>    |          |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>187 687</b>   |          |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |          |
| Verdijustering investeringseiendommer         |      | 1 829 309        |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>1 829 309</b> |          |
| Annen rentekostnad                            |      | 87 515           |          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>87 515</b>    |          |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>1 741 794</b> |          |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>1 929 481</b> | <b>0</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 4    | 424 486          |          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>1 504 995</b> |          |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>1 504 995</b> |          |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |          |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      | 1 504 995        |          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>1 504 995</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 o.a. fast eiendom            | 3    | 6 750 000        |          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>6 750 000</b> |          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>6 750 000</b> | <b>0</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |          |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |          |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 51 100           |          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>51 100</b>    |          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>51 100</b>    | <b>0</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>6 801 100</b> | <b>0</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |          |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |          |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |          |
| Aksjekapital                                   |      | 1 430 000        |          |
| Annen innskutt egenkapital                     |      | -5 570           |          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>1 424 430</b> |          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                  |          |
| Annen egenkapital                              |      | 1 504 995        |          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>1 504 995</b> |          |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 2    | <b>2 929 425</b> | <b>0</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b> |
|--|-------------|------------------|-------------|
| <b>Gjeld</b>                             |             |                  |             |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                  |             |
| Utsatt skatt                             |             | 424 486          |             |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>424 486</b>   |             |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                  |             |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 7           | 2 956 677        |             |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>2 956 677</b> |             |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>3 381 163</b> | <b>0</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                  |             |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 5, 6        | 228 531          |             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 261 981          |             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>490 512</b>   |             |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>3 871 675</b> | <b>0</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>6 801 100</b> | <b>0</b>    |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 847421

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 420 801  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AGAPE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torgny Segerstedts gate 37  
2319 HAMAR

#### 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dan Christer Kaulum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: 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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 926 420 801  
AGAPE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b> |
|---|-------------|------------------|-------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                  |             |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                  |             |
| Leieinntekter                                     |             | 255 284          |             |
| <b>Sum inntekter</b>                              |             | <b>255 284</b>   |             |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                  |             |
| Annen driftskostnad                               | 1           | 67 597           |             |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>67 597</b>    |             |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>187 687</b>   |             |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                  |             |
| Verdijustering<br>investeringseiendommer          |             | 1 829 309        |             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>1 829 309</b> |             |
| Annen rentekostnad                                |             | 87 515           |             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>87 515</b>    |             |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>1 741 794</b> |             |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>1 929 481</b> | <b>0</b>    |
| Skattekostnad på ordinært<br>resultat             | 4           | 424 486          |             |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>1 504 995</b> | <b>0</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>1 504 995</b> | <b>0</b>    |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>1 504 995</b> |             |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>1 504 995</b> |             |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                  |             |
| Avsatt til annen<br>egenkapital                   |             | 1 504 995        |             |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>1 504 995</b> |             |



Organisasjonsnr: 926 420 801  
AGAPE EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

3

6 750 000

Sum varige driftsmidler

6 750 000

Sum anleggsmidler

6 750 000

0

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

51 100

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

51 100

Sum omløpsmidler

51 100

0

SUM EIENDELER

6 801 100

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1 430 000

Annen innskutt egenkapital

-5 570

Sum innskutt egenkapital

1 424 430

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

1 504 995

Sum opptjent egenkapital

1 504 995

Sum egenkapital

2

2 929 425

0

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

424 486

Sum avsetninger for

forpliktelses

424 486

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

7

2 956 677



|                                 |                  |          |
|---------------------------------|------------------|----------|
| Sum annen langsiktig gjeld      | 2 956 677        |          |
| Sum langsiktig gjeld            | 3 381 163        | 0        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                  |          |
| Kortsiktig konserngjeld 5, 6    | 228 531          |          |
| Annen kortsiktig gjeld          | 261 981          |          |
| Sum kortsiktig gjeld            | 490 512          |          |
| Sum gjeld                       | 3 871 675        | 0        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>6 801 100</b> | <b>0</b> |



Organisasjonsnr: 926 420 801  
AGAPE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

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



**Agape Eiendom AS**  
**Årsregnskap 2021**

**Kontantstrømoppstilling**

| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>    |                |
|---|----------------|
|   | <b>2021</b>    |
| Resultat før skattekostnad                              | 1 929 481      |
| Periodens betalte skatt                                 | -              |
| Verdijustering investeringseiendommer                   | -1 829 309     |
| Endring i kundefordringer                               | 0              |
| Endring i leverandørgjeld                               | 0              |
| Endring i andre tidsavgrensninger                       | 0              |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> | <b>100 172</b> |
| <br>  |                |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>      |                |
|   | <b>2021</b>    |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler            | 0              |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   | <b>0</b>       |
| <br>  |                |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>     |                |
|   | <b>2021</b>    |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld         | 0              |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld         | 39 604         |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld        |                |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld        |                |
| Endring i forskudd fra kunde                            |                |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld        | -88 678        |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  | <b>-49 074</b> |
| <br>  |                |
| Netto endring i kontanter og kontantekviv.              | 51 098         |
| Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.         | 0              |
| <b>Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.</b>  | <b>51 100</b>  |



Agape Eiendom AS  
Årsregnskap 2021

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Agape Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Hamar kommune.

### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

-Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

### Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

### Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.



## Agape Eiendom AS Årsregnskap 2021

### Noter

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelse og eiendeler ved 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 med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
  - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
  - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.



## Agape Eiendom AS Årsregnskap 2021

### Noter

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investeringseiendommer måles til virkelig verdi. Investeringseiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.

#### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjennvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjennvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

#### Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

#### Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.



## Agape Eiendom AS Årsregnskap 2021

### Noter

#### Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

#### Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

#### Kontanter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og -ekvivalenter.

#### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

#### Enkeltransaksjoner

Det har vært ikke vært store enkeltransaksjoner i 2021.

#### Endring i regnskapsprinsipper / implementeringseffekten av IAS 40

Årsregnskapet 2021 er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Investerings eiendommer føres nå til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Tidligere var investerings eiendommene bokført til historisk kostpris med avskrivning over forventet økonomisk levetid.

Implementeringseffekten av IAS 40 er presentert under:

#### Avstemming av overgangseffekt

|   |                  |
|---|------------------|
| Bokført verdi av investerings eiendommer 31.12.2020 | 4 920 691        |
| + Tilbakeførte avskrivninger                        | 0                |
| - Virkelig verdi av investerings eiendom 31.12.2019 | 6 750 000        |
| - Utsatt skatt på merverdien                        | 402 448          |
| <b>Effekt ført over resultat</b>                    | <b>1 426 861</b> |



## Agape Eiendom AS Årsregnskap 2021

### Noter

#### Note 1 - Lønnskostnader m.m.

##### Lønnskostnader mm.

Selskapet har ingen ansatte og det er følgelig ikke utbetalt lønn i 2021.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021.

##### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 2 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

| <i>Egenkapital</i>                  | Aksjekapital     | Overkurs       | Annen EK      | Fond for urealiserte gevinster | 2021             |
|-------------------------------------|------------------|----------------|---------------|--------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.                  | 1 430 000        | (5 570)        | 0             | 0                              | 1 424 430        |
|                                     |                  |                |               |                                | 0                |
| <i>Årets endring i egenkapital:</i> |                  |                |               |                                | 0                |
| Årsresultat                         | -                | -              | 78 134        | 1 426 861                      | 1 504 995        |
| <b>Egenkapital 31.12.</b>           | <b>1 430 000</b> | <b>(5 570)</b> | <b>78 134</b> | <b>1 426 861</b>               | <b>2 929 425</b> |

| <i>Aksjonærer per 31.12.</i> | Ordinære aksjer | Pålydende |
|------------------------------|-----------------|-----------|
| DCK AS                       | 100             | 14 300    |

| <i>Ledende personer</i> | Verv       | Ordinære aksjer | Totalt antall aksjer |
|-------------------------|------------|-----------------|----------------------|
| Dan Christer Kaulum     | Styreleder |                 | -                    |



## Agape Eiendom AS Årsregnskap 2021

### Noter

#### Note 3 - Anleggsmidler

|  | Investerings-<br>eiendom | 2021             |
|--|--------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr. 1.1.                | 0                        | 0                |
| Tilgang driftsmidler                     | 4 920 691                | 4 920 691        |
| Verdijustering eiendom                   | 1 829 309                | 1 829 309        |
| Avgang driftsmidler                      | -                        | -                |
| Sum anskaffelseskost pr. 31.12           | 6 750 000                | 6 750 000        |
| Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12 | -                        | -                |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>           | <b>6 750 000</b>         | <b>6 750 000</b> |

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opp tjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av uavhengig eiendomsmegler. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

| Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen | 2021          |
|---|---------------|
| Realrente                                       | 0,50 %        |
| Objektrisiko                                    | 1,50 %        |
| Markedsrisiko                                   | 2,00 %        |
| Eiendomsrisiko                                  | 1,50 %        |
| Renteglidning                                   | 0,50 %        |
| <b>Realavkastningskrav</b>                      | <b>6,00 %</b> |

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i desember 2019. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.



## Agape Eiendom AS Årsregnskap 2021

### Noter

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

| <i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i> | <b>2021</b>    |
|---|----------------|
| Leieinntekter   | 255 284        |
| Direkte kostnader som genererer leieinntekter                         | 67 597         |
| Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter                    | 0              |
| <b>Resultat</b>   | <b>187 687</b> |

### Note 4 - Skatt

| <i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>        | <b>2021</b>      |
|---|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad           | 1 929 481        |
| Endring midlertidige forskjeller              | -2 102 873       |
| Avgitt konsernbidrag                          | -                |
| Benyttet fremførbart underskudd               | -                |
| <i>Sum grunnlag betalbar skatt</i>            | <i>(173 392)</i> |
| <b>Betalbar skatt på årets resultat (22%)</b> | <b>-</b>         |

| <i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i> | <b>2021</b>    |
|---|----------------|
| Betalbar skatt på årets resultat            | -              |
| Endring utsatt skatt                        | 424 486        |
| <b>Årets totale skattekostnad</b>           | <b>424 486</b> |

| <i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>        | <b>2021</b>      |
|---|------------------|
| Anleggsmidler   | 2 102 873        |
| Akkumulert fremførbart underskudd                         | -173 392         |
| <i>Sum forskjeller som utlignes</i>                       | <i>1 929 481</i> |
| <b>Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (22% / 22%)</b> | <b>424 486</b>   |



Agape Eiendom AS  
Årsregnskap 2021

**Noter**

**Note 5 - Mellomværende med nærstående**

| <i>Selskap</i>   | <b>2021</b> |                |
|------------------|-------------|----------------|
|                  | Fordring    | Gjeld          |
| Konsernselskaper | 0           | 419 562        |
| <b>Sum</b>       | <b>0</b>    | <b>419 562</b> |

**Note 6 - Kjøp og salg med nærstående**

| <i>Selskap</i>   | <b>2021</b> |          |
|------------------|-------------|----------|
|                  | Kjøp        | Salg     |
| Konsernselskaper | 0           | 0        |
| <b>Sum</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b> |

**Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon**

| <i>Gjeld</i>  | <b>2021</b> |
|---|-------------|
| Langsiktig lån  | 2 956 677   |
| Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt | 2 422 677   |
| <i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>         |             |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom                         | 6 750 000   |



# Årsregnskap 2021

## Agape Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter

Org.nr.: 926 420 801



## RESULTATREGNSKAP

### AGAPE EIENDOM AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                                | Note | 2021             | 2020     |
|--|------|------------------|----------|
| Leieinntekter  |      | 255 284          | 0        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                       |      | <b>255 284</b>   | <b>0</b> |
| Annen driftskostnad  | 1    | 67 597           | 0        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                       |      | <b>67 597</b>    | <b>0</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>187 687</b>   | <b>0</b> |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>                         |      |                  |          |
| Verdijustering investeringseiendommer                            |      | 1 829 309        | 0        |
| Annen rentekostnad   |      | 87 515           | 0        |
| <b>Resultat av finansposter</b>                                  |      | <b>1 741 794</b> | <b>0</b> |
| Ordinært resultat før skattekostnad                              |      | 1 929 481        | 0        |
| Skattekostnad på ordinært resultat                               | 4    | 424 486          | 0        |
| <b>Ordinært resultat</b>   |      | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |
| <b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>                      |      |                  |          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |
| <b>ANDRE RESULTATKOMPONENTER</b>                                 |      |                  |          |
| <b>KOMPONENTER SOM IKKE SKAL REKLASSIFISERES OVER RESULTATET</b> |      |                  |          |
| <b>KOMPONENTER SOM KAN REKLASSIFISERES OVER RESULTATET</b>       |      |                  |          |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>  |      |                  |          |
| Avsatt til annen egenkapital                                     |      | 1 504 995        | 0        |
| <b>Sum overføringer</b>  |      | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |



## BALANSE

### AGAPE EIENDOM AS

| EIENDELER                           | Note | 2021             | 2020     |
|-------------------------------------|------|------------------|----------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |      |                  |          |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>       |      |                  |          |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |      |                  |          |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3    | 6 750 000        | 0        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>6 750 000</b> | <b>0</b> |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>    |      |                  |          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>6 750 000</b> | <b>0</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |      |                  |          |
| <b>FORDRINGER</b>                   |      |                  |          |
| <b>INVESTERINGER</b>                |      |                  |          |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 51 100           | 0        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>51 100</b>    | <b>0</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>6 801 100</b> | <b>0</b> |



## BALANSE

### AGAPE EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                   | Note     | 2021             | 2020     |
|--|----------|------------------|----------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |          |                  |          |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>            |          |                  |          |
| Aksjekapital                           |          | 1 430 000        | 0        |
| Annen innskutt egenkapital             |          | -5 570           | 0        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |          | <b>1 424 430</b> | <b>0</b> |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>            |          |                  |          |
| Annen egenkapital                      |          | 1 504 995        | 0        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |          | <b>1 504 995</b> | <b>0</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>2</b> | <b>2 929 425</b> | <b>0</b> |
| <b>GJELD</b>                           |          |                  |          |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>      |          |                  |          |
| Utsatt skatt                           |          | 424 486          | 0        |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |          | <b>424 486</b>   | <b>0</b> |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>          |          |                  |          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 7        | 2 956 677        | 0        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |          | <b>2 956 677</b> | <b>0</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |          |                  |          |
| Konserngjeld                           | 5, 6     | 228 531          | 0        |
| Annen kortsiktig gjeld                 |          | 261 981          | 0        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |          | <b>490 512</b>   | <b>0</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                       |          | <b>3 871 675</b> | <b>0</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |          | <b>6 801 100</b> | <b>0</b> |

22.02.2022  
Styret i Agape Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Dan Christer Kaulum  
styreleder