



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 839 365  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bråvannskleiva 8  
4624 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.02.2021 - 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: Erlend Hagstrøm Simonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

### 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, 04.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		37 094 867	
Annen driftsinntekt		11 892	
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 106 759</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		32 128 119	
Lønnskostnad	2	1 670 909	
Annen driftskostnad		1 169 262	
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 968 290</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 138 469</b>	
Annen finanskostnad		675 589	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>675 589</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-675 589</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 462 880</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320 681	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 142 199</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 142 199</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 142 199	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 142 199</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	6	32 513 330	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 712 365	
Andre fordringer		125 940	
Sum fordringer		10 838 305	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	558 500	
Sum omløpsmidler		43 910 135	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 910 135</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	2 030 000	
Annen innskutt egenkapital	5	-10 000	
Sum innskutt egenkapital		2 020 000	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	359 590	
Sum opptjent egenkapital		359 590	
Sum egenkapital		2 379 590	0



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	92 640	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>92 640</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 640</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 844 411	
Leverandørgjeld		600 332	
Betalbar skatt	4	367 207	
Skyldige offentlige avgifter	3	108 417	
Annen kortsiktig gjeld		3 517 538	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 437 905</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 530 545</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 910 135</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 390663

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 839 365  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tollbodgata 8  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.02.2021 - 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: Erlend Hagstrøm Simonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 926 839 365  
KNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		37 094 867	
Annen driftsinntekt		11 892	
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 106 759</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		32 128 119	
Lønnskostnad	2	1 670 909	
Annen driftskostnad		1 169 262	
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 968 290</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 138 469</b>	
Annen finanskostnad		675 589	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>675 589</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-675 589</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320 681	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 142 199</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 142 199</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 142 199	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 142 199</b>	



Organisasjonsnr: 926 839 365  
KNES EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6 32 513 330

Fordringer

Kundefordringer 10 712 365

Andre fordringer 125 940

Sum fordringer 10 838 305

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 558 500

Sum omløpsmidler 43 910 135 0

SUM EIENDELER 43 910 135 0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 2 030 000

Annen innskutt egenkapital 5 -10 000

Sum innskutt egenkapital 2 020 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 359 590

Sum opptjent egenkapital 359 590

Sum egenkapital 2 379 590 0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 92 640

Sum avsetninger for  
forpliktelser 92 640

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 92 640 0



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	36 844 411	
Leverandørgjeld		600 332	
Betalbar skatt	4	367 207	
Skyldige offentlige			
avgifter	3	108 417	
Annen kortsiktig gjeld		3 517 538	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 437 905</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 530 545</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 910 135</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 926 839 365  
KNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1344000.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	213402.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40564.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72943.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1670909.00	

**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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
2.00





Til generalforsamlingen i  
Knes Eiendom AS

Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelandsgate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

### Konklusjon

Vi har revidert Knes Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 142 199. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 og daglig leder) 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.



Revisors beretning 2021 for Knes Eiendom AS

---

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Andre forhold**

Selskapet har ikke behandlet skattetrekksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

*Kristiansand, 25. mai 2022*

**Revisjon Sør AS**

Hans Olav Homme  
Statsautorisert revisor



**Knes Eiendom AS**

Org.nr: 926 839 365

---

## **Årsrapport for 2021**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

**Revisjonsberetning**



## Knes Eiendom AS

Org.nr: 926 839 365

---

### Resultatregnskap

	Note	2021
<b>Driftsinntekter</b>		
Salgsinntekt		37 094 867
Annen driftsinntekt		11 892
Sum driftsinntekter		<u>37 106 759</u>
<b>Driftskostnader</b>		
Varekostnad		32 128 119
Lønnskostnad	2	1 670 909
Annen driftskostnad		1 169 262
Sum driftskostnader		<u>34 968 290</u>
Driftsresultat		<u>2 138 469</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen finanskostnad		<u>675 589</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 462 880</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>320 681</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 142 199</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overføringer annen egenkapital	5	<u>1 142 199</u>

---



## Knes Eiendom AS

Org.nr: 926 839 365

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer	6	<u>32 513 330</u>
<i>Fordringer</i>		
Kundefordringer		10 712 365
Andre fordringer		<u>125 940</u>
Sum fordringer		<u>10 838 305</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>558 500</u>
Sum omløpsmidler		<u>43 910 135</u>
Sum eiendeler		<u>43 910 135</u>



**Knes Eiendom AS**

Org.nr: 926 839 365

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	5	2 030 000
Annen innskutt egenkapital	5	-10 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 020 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital	5	359 590
Sum opptjent egenkapital		<u>359 590</u>
Sum egenkapital		<u>2 379 590</u>
<b>Gjeld</b>		
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>		
Utsatt skatt	4	92 640
Sum avsetning for forpliktelser		<u>92 640</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 844 411
Leverandørgjeld		600 332
Betalbar skatt	4	367 207
Skyldige offentlige avgifter	3	108 417
Annen kortsiktig gjeld		3 517 538
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 437 905</u>
Sum gjeld		<u>41 530 545</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>43 910 135</u>

31. desember 2021  
Kristiansand, 25. mai 2022

Erlend Hagstrøm Simonsen  
Styreleder, daglig leder

Knut Otterdal Nilsen  
Styremedlem



## Knes Eiendom AS

Org.nr: 926 839 365

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

---



## Knes Eiendom AS

Org.nr: 926 839 365

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og evt lån til ansatte

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2021</b>
Lønninger	1 344 000
Arbeidsgiveravgift	213 402
Pensjonskostnader	40 564
Andre ytelser	72 943
Sum	<u>1 670 909</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

#### Note 3 - Bankinnskudd

	<b>2021</b>
Bundne skattetrekksmidler utgjør	19 025

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	228 041
Endring utsatt skatt	92 640
Årets totale skattekostnad	<u>320 681</u>

#### *Beregning av årets skattegrunnlag:*

	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 462 880
Permanente forskjeller	-5 241
Endring i midlertidige forskjeller	-421 089
Årets skattegrunnlag	<u>1 036 550</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	228 041

#### *Oversikt over midlertidige forskjeller*

	<b>2021</b>
Varebeholdning	522 298
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	-101 209
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>421 089</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	92 640

---



## Knes Eiendom AS

Org.nr: 926 839 365

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Årsresultat	0	0	1 142 200	1 142 200
Kontantinnskudd	30 000	0	0	30 000
Gjeld konvertert til aksjekapital	2 000 000	0	0	2 000 000
Diff. avsatt og utdelt utbytte	0	0	1 000 000	1 000 000
Andre endringer ifm konsernfusjonen	0	0	-1 782 610	-1 782 610
Stiftelsesutgifter	0	-10 000	0	-10 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 030 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>359 590</b>	<b>2 379 590</b>

Selskapet ble stiftet 25.02.2021. Det er i 2021 gjennomført en konsernfusjon hvor selskapet var overtakende part. I morselskapet Knes Holding AS ble pålydende på aksjene økt og det ble etablerte en fusjonsfordring mellom Knes Holding AS og Knes Eiendom AS. Kr 2 000 000 av fusjonsfordringen på totalt kr 3 661 196 ble konvertert og registrert i 2021.

#### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 844 411
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>
Varebeholdning	32 513 330