



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 214 782
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØRBEKKDALEN 19 AS
Forretningsadresse: c/o Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Magne Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring investeringseiendom	2,5	19 799 183	
Leieinntekt	5	17 806 344	13 586 665
Sum inntekter		37 605 527	13 586 665
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2,5		29 263 611
Annen driftskostnad	1	4 856 277	1 295 342
Sum kostnader		4 856 277	30 558 953
Driftsresultat		32 749 250	-16 972 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 826	1 008
Sum finansinntekter		2 826	1 008
Annen rentekostnad		9 947 998	6 828 095
Sum finanskostnader		9 947 998	6 828 095
Netto finans		-9 945 172	-6 827 087
Ordinært resultat før skattekostnad		22 804 078	-23 799 375
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 672 686	-5 235 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 131 392	-18 563 829
Årsresultat		17 131 392	-18 563 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	16 818 325	
Overføring til/fra annen egenkapital	6	313 067	-18 563 829
Sum overføringer og disponeringer		17 131 392	-18 563 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		3 845 063
Sum immaterielle eiendeler		0	3 845 063
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2,9	227 065 252	205 000 000
Sum varige driftsmidler		227 065 252	205 000 000
Sum anleggsmidler		227 065 252	208 845 063
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		89 857	1 270 734
Andre fordringer	10	3 004 207	304 191
Sum fordringer		3 094 064	1 574 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 663 947	29 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 663 947	29 748
Sum omløpsmidler		5 758 011	1 604 673
SUM EIENDELER		232 823 263	210 449 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,6	2 700 000	2 700 000
Annen innskutt egenkapital	6	30 093 433	87 000 000
Sum innskutt egenkapital		32 793 433	89 700 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6	16 818 325	
Annen egenkapital	6	8 346 400	8 033 331
Sum opptjent egenkapital		25 164 725	8 033 331
Sum egenkapital		57 958 158	97 733 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 827 623	
Andre avsetninger for forpliktelser	8	2 980 858	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 808 481	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	167 896 000	
Sum annen langsiktig gjeld		167 896 000	
Sum langsiktig gjeld		172 704 481	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		995 568	1 424 244
Annen kortsiktig gjeld		1 165 056	111 292 161
Sum kortsiktig gjeld		2 160 624	112 716 405
Sum gjeld		174 865 105	112 716 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 823 263	210 449 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 601856

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 214 782
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØRBEKKDALEN 19 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Magne Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 916 214 782
KJØRBEKKDALEN 19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring			
investeringseiendom	2,5	19 799 183	
Leieinntekt	5	17 806 344	13 586 665
Sum inntekter		37 605 527	13 586 665
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2,5		29 263 611
Annen driftskostnad	1	4 856 277	1 295 342
Sum kostnader		4 856 277	30 558 953
Driftsresultat		32 749 250	-16 972 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 826	1 008
Sum finansinntekter		2 826	1 008
Annen rentekostnad		9 947 998	6 828 095
Sum finanskostnader		9 947 998	6 828 095
Netto finans		-9 945 172	-6 827 087
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	22 804 078	-23 799 375
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 672 686	-5 235 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 131 392	-18 563 829
Årsresultat		17 131 392	-18 563 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	16 818 325	
Overføring til/fra annen egenkapital	6	313 067	-18 563 829
Sum overføringer og disponeringer		17 131 392	-18 563 829



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 827 623	
Andre avsetninger for forpliktelse	8	2 980 858	
Sum avsetninger for forpliktelse		4 808 481	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	167 896 000	
Sum annen langsiktig gjeld		167 896 000	
Sum langsiktig gjeld		172 704 481	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		995 568	1 424 244
Annen kortsiktig gjeld		1 165 056	111 292 161
Sum kortsiktig gjeld		2 160 624	112 716 405
Sum gjeld		174 865 105	112 716 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 823 263	210 449 736



Organisasjonsnr: 916 214 782
KJØRBEKKDALEN 19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd.

Note
3,6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	2700.00	2700000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Langbrygga Eiendom AS	300.00	30.00%	ordinære
Andeskjær Invest AS	100.00	10.00%	ordinære
Bris Invest AS	200.00	20.00%	ordinære
Heidenreich-Riis og	200.00	20.00%	ordinære
Lillefjære AS			
Kjørbekkdalen Invest AS	200.00	20.00%	ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note
1

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22800.00	



<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30600.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53400.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Kjørbekkdalen 19 AS

Org. nr. 916214782

Resultatregnskap	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Verdiendring investeringseiendom	2,5	19 799 183	0
Leieinntekt	5	17 806 344	13 586 665
Sum driftsinntekter		37 605 527	15 676 946
Driftskostnader			
Verdiendring investeringseiendom	2,5	0	29 263 611
Annen driftskostnad	1	4 856 277	1 295 342
Sum driftskostnader		4 856 277	30 558 953
DRIFTSRESULTAT		32 749 250	-16 972 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 826	1 008
Sum finansinntekter		2 826	1 008
Annen rentekostnad		9 947 998	6 828 095
Sum finanskostnader		9 947 998	6 828 095
Netto finansposter		-9 945 172	-6 827 087
Ordinært resultat før skattekostnad		22 804 078	-23 799 375
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 672 686	-5 235 546
ÅRSRESULTAT		17 131 392	-18 563 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	16 818 325	0
Overføring til/fra annen egenkapital	6	313 067	-18 563 829
Sum overføringer og disponeringer		17 131 392	-18 563 829

Penneo Dokumentnøkkel: FK6X2-CB2YV-JGEWC-M6IKI-0PSSB-Y78LW



Kjørbekkdalen 19 AS

Org. nr: 916214782

Balanse pr. 31.12	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	3 845 063
Sum immaterielle eiendeler		0	3 845 063
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2,9	227 065 252	205 000 000
Sum varige driftsmidler		227 065 252	205 000 000
Sum anleggsmidler		227 065 252	208 845 063
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		89 857	1 270 734
Andre fordringer	10	3 004 207	304 191
Sum fordringer		3 094 064	1 574 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 663 947	29 748
Sum omløpsmidler		5 758 011	1 604 673
SUM EIENDELER		232 823 263	210 449 736

Penneo Dokumentnøkkel: FK6X2-CB2YV-JGEWC-M6IXI-0PSSB-Y78LW



Kjørbeekkdalen 19 AS

Org. nr: 916214782

Balanse pr. 31.12	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,6	2 700 000	2 700 000
Annen innskutt egenkapital	6	30 093 433	87 000 000
Sum innskutt egenkapital		32 793 433	89 700 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6	16 818 325	0
Annen egenkapital	6	8 346 400	8 033 331
Sum opptjent egenkapital		25 164 725	8 033 331
Sum egenkapital		57 958 158	97 733 331
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 827 623	0
Andre avsetninger for forpliktelser	8	2 980 858	0
Sum avsetninger for forpliktelser		4 808 481	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	167 896 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		167 896 000	0
Sum langsiktig gjeld		172 704 481	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		995 568	1 424 244
Annen kortsiktig gjeld		1 165 056	111 292 161
Sum kortsiktig gjeld		2 160 624	112 716 405
Sum gjeld		174 865 105	112 716 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 823 263	210 449 736

Kristiansand 21.05.2021

Jørn Egil Heidenreich-Riis
styremedlem

Geir Kristiansen
styremedlem

Knut Harald Nilsen
styremedlem

Arne Sten Mikalsen
styremedlem

Magne Nygaard
daglig leder

Dag Rune Løvdal
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: FK6X2-CB2YY-JGEWC-M6IXI-0PSSB-Y78LW



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og forpliktelse knyttet til renteswap, hvor virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

* Fordring/forpliktelser knyttet til renteswap

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Kjørbekkdalen 19 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarende antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsettelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere. Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Finansielle instrumenter

Selskapet benytter finansielle instrumenter til å tilpasse selskapets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi, og i etterfølgende. Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som selskapet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.



Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte regnskapsføres for det året før de vedtas.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Kjørbekkdalen 19 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2020.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."



Kjørbekkdalen 19 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte.
Daglig ledelse utføres etter avtale med Eiken Invest AS.
Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2020	2019
Ordinær revisjon	22 800	28 100
Andre tjenester	30 600	27 500
Sum godtgjørelse til revisor	53 400	55 600

Note 2 Investerings eiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	205 000 000	205 000 000
Årets tilgang	2 266 069	2 266 069
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	207 266 069	207 266 069
Verdiendring investeringseiendom, resultatført i året	19 799 183	19 799 183
Verdiregulering 31.12.	19 799 183	19 799 183
Bokført verdi pr 31.12.	227 065 252	227 065 252

Avskrivningssats

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til prinsippnoten.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	2 700,00	2 700 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Langbrygga Eiendom AS	300	30 %	30 %
Andeskjær Invest AS	100	10 %	10 %
Bris Invest AS	200	20 %	20 %
Heidenreich-Riis og Lillefjære AS	200	20 %	20 %
Kjørbekkdalen 19 Invest AS	200	20 %	20 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Penneo Dokumentnr: FK6X2-CB2YV-JGEWC-M6IKI-0PSSB-Y78LW



Kjørbekkdalen 19 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 4	Skatt		
Oversikt over midlertidige forskjeller		31.12.	1.1.
Investeringsendom		124 443 482	100 316 079
Underskudd til fremføring		-116 224 156	-117 903 703
Gevinst og tapskonto		88 051	110 064
Sum midlertidige forskjeller		8 307 377	-17 477 560
22 % utsatt skatt / utsatt skattefordel		1 827 623	-3 845 063

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	22 804 079	-23 799 375
Verdiendring finansielle instrumenter	2 980 858	0
Permanente forskjeller	0	1 436
Endring i midlertidige forskjeller	-24 105 390	24 655 079
Benyttet fremførbart underskudd	-1 679 547	-857 140
Årets skattegrunnlag	0	0
Årets skattekostnad fordeler seg på	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	5 672 686	-5 235 546
Sum skattekostnad	5 672 686	-5 235 546

Note 5	Driftsinntekter		
Fordeling på virksomhetsområder		31.12.2020	31.12.2019
Leieinntekter fast eiendom		17 806 344	13 586 665
Verdiendring investeringseiendom		19 799 183	-29 263 611
Sum		37 605 527	-15 676 946
Geografisk fordeling			
Norge		37 605 527	-15 676 946
Sum		37 605 527	-15 676 946

Note 6	Egenkapital				
	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2019	2 700 000	87 000 000	-	8 033 331	97 733 331
Tilleggsutbytte		(56 906 567)		-	(56 906 567)
Årets resultat	-	-	16 818 325	313 069	17 131 394
Egenkapital pr 31.12.2020	2 700 000	30 093 433	16 818 325	8 346 400	57 958 158

Vurderingsforskjeller er innarbeidet på egen linje i årsregnskapet fom 2020.



Note 7 **Finansielle instrumenter etter kategori**

Selskapets finansielle risiko knyttet til utvikling i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

Avtalene er vurdert til virkelig verdi i balansen da disse (sikringsinstrumentene) ikke oppfyller de detaljerte og strenge formkravene til sikringsbokføring iht ISA 39. Disse urealiserte endringene i verdi resultatføres i regnskapsperioden og må sees i sammenheng med selskapets rentekostnad på langsiktig gjeld over avtaleperioden.

De finansielle instrumentene klassifiseres følgelig som "Finansielle eiendeler/forpliktelser til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2020	2019
Verdiendring rentebytteavtaler	2 980 858	-

Note 8 **Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordrir	2 970 206	-	-	-	2 970 206
Kontanter	2 663 947	-	-	-	2 663 947
Sum	5 634 153	-	-	-	5 634 153
		Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater Andre benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	167 896 000	167 896 000
Finansielle forpliktelser	-	2 980 858	-	-	2 980 858
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	2 160 624	2 160 624
Sum	-	2 980 858	-	170 056 624	173 037 482

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

Penneo Dokumentnr: FK6X2-CB2YV-JGEWC-M6IXI-0PSSB-Y78LW



Kjørbekkdalen 19 AS

Noter til årsregnskapet 2020

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2019					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordrir	1 270 734	-	-	-	1 270 734
Kontanter	29 749	-	-	-	29 749
Sum	1 300 483	-	-	-	1 300 483

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater Andre benyttet for forpliktelser til sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	101 042 357	101 042 357
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	11 674 048	11 674 048
Sum	-	-	112 716 405	112 716 405

Note 9 Pant og garantier

	2020	2019
Pantsikret gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	167 896 000	-
Gjeld til konsernselskap	-	111 093 433
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:		
Investeringseiendom	227 065 252	205 000 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	129 500 000	-
Gjeld til konsernselskap	-	83 843 658

Note 10 Mellomværende med aksjonærer

Fordringer	2020	2019
Langbrygga Eiendom AS	775 850	0
Heidenreich- Riis og Lillefjære AS	517 232	0
Bris Invest AS	517 232	0
Kjørbekkdalen 19 Invest AS	517 232	0
Andeskjær Invest AS	258 618	0

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Kontantstrømoppstilling Kjørbekkdalen 19 AS - 2020

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	22 804 078	(23 799 375)
Periodens betalte skatt	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	2 980 858	-
Verdiendring/salg aksjer	-	-
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(19 799 183)	29 263 611
Endring i fordringer	(1 519 139)	2 720 440
Endring i leverandørgjeld	(428 676)	-
Endring i andre tidsavgrensninger	(9 084 748)	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(5 046 810)	8 184 676
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	(2 266 069)	(1 463 611)
Salg aksjer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(2 266 069)	(1 463 611)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	66 853 644	(6 809 207)
Endring gjeld til aksjonærer	-	-
Utbetaling utbytte	(56 906 567)	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	9 947 077	(6 809 207)
Netto kontantstrøm for perioden	2 634 198	(88 142)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	29 749	117 891
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	2 663 947	29 749

Perneo Dokumentnøkkel: FK6X2-CB2YV-JGEWC-M6IXI-0PSSB-Y78LW



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."

Jørn Egil Heidenreich-Riis

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-29738

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-06-04 11:16:20Z



Magne Nygaard

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-553996

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-06-04 11:18:50Z



Geir Kristiansen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2541076

IP: 78.41.xxx.xxx

2021-06-04 11:21:06Z



Dag Rune Løvdal

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1599746

IP: 78.41.xxx.xxx

2021-06-07 07:08:35Z



Arne Sten Mikalsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1461851

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-07 07:57:40Z



Knut Harald Nilsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1064091

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-06-15 13:45:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: FK6X2-CB2YV-JGEWC-M6IX-0PSSB-Y78LW

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>



Til generalforsamlingen i
Kjørbekkdalen 19 AS

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4661 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 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjørbekkdalen 19 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 17.131.392. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.



Revisors beretning 2020 for Kjørbekkdalen 19 AS

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig

Side 2 av 3



Revisors beretning 2020 for Kjørbeekdalen 19 AS

registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 21. mai 2021

Revisjon Sør AS

Asbjørn Lunde
Statsautorisert revisor