



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 868 832 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KROKSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 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: Christian Brækken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2021

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, 17.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen inntekt		128 854	117 467
Leieinntekt		13 310 785	13 465 342
Sum inntekter		13 439 639	13 582 809
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 642 331	4 772 120
Annen driftskostnad	4	868 449	901 533
Sum kostnader		5 510 780	5 673 653
Driftsresultat		7 928 859	7 909 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	522 199	356 824
Annen renteinntekt		2 155	3 443
Sum finansinntekter		524 354	360 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	219 991	
Annen rentekostnad	8,10	3 799 878	4 130 649
Annen finanskostnad	3	121 429	
Sum finanskostnader		4 141 297	4 130 649
Netto finans		-3 616 944	-3 770 382
Ordinært resultat før skattekostnad		4 311 915	4 138 774
Skattekostnad på ordinært resultat	7	948 622	910 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 363 294	3 228 244
Årsresultat		3 363 294	3 228 244
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 363 294	3 228 244
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6,7	3 226 756	2 865 009
Overføringer annen egenkapital	6	136 538	363 235



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		3 363 294	3 228 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	119 436 989	124 079 320
Sum varige driftsmidler		119 436 989	124 079 320
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	80 872 448	
Andre langsiktige fordringer	3	3 230 613	942 738
Sum finansielle anleggsmidler		84 103 061	942 738
Sum anleggsmidler		203 540 051	125 022 058
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		163 230	
Andre kortsiktige fordringer		523 382	591 189
Konsernfordringer	10	26 146 750	16 474 551
Sum fordringer		26 833 361	17 065 740
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		350 245	1 365 598
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 245	1 365 598
Sum omløpsmidler		27 183 606	18 431 338
SUM EIENDELER		230 723 657	143 453 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	6 300 000	6 300 000
Overkurs	6	12 754 800	12 754 800
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000	10 400 000
Sum innskutt egenkapital		29 454 800	29 454 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12 874 628	12 738 090
Sum opptjent egenkapital		12 874 628	12 738 090
Sum egenkapital		42 329 428	42 192 890
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 787 825	2 749 314
Sum avsetninger for forpliktelser		2 787 825	2 749 314
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	171 813 149	
Øvrig langsiktig gjeld	8		90 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 813 149	90 000 000
Sum langsiktig gjeld		174 600 974	92 749 314
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			91 040
Kortsiktig konserngjeld	10	12 816 082	7 430 070
Annen kortsiktig gjeld		977 173	990 082
Sum kortsiktig gjeld		13 793 256	8 511 192
Sum gjeld		188 394 229	101 260 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 723 657	143 453 396



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 134249

Enheten

Organisasjonsnummer: 868 832 282
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KROKSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 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: Christian Brækken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2021

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, 06.03.2021

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 868 832 282
KROKSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen inntekt		128 854	117 467
Leieinntekt		13 310 785	13 465 342
Sum inntekter		13 439 639	13 582 809
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 642 331	4 772 120
Annen driftskostnad	4	868 449	901 533
Sum kostnader		5 510 780	5 673 653
Driftsresultat		7 928 859	7 909 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	522 199	356 824
Annen renteinntekt		2 155	3 443
Sum finansinntekter		524 354	360 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	219 991	
Annen rentekostnad	8,10	3 799 878	4 130 649
Annen finanskostnad	3	121 429	
Sum finanskostnader		4 141 297	4 130 649
Netto finans		-3 616 944	-3 770 382
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	948 622	910 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 363 294	3 228 244
Årsresultat		3 363 294	3 228 244
Årsresultat etter minoritetsinteressier		3 363 294	3 228 244
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6,7	3 226 756	2 865 009
Overføringer annen egenkapital	6	136 538	363 235
Sum overføringer og disponeringer		3 363 294	3 228 244



Organisasjonsnr: 868 832 282
KROKSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2020	2019
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

2

119 436 989

124 079 320

Sum varige driftsmidler

119 436 989

124 079 320

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern

10

80 872 448

Andre langsiktige
fordringer

3

3 230 613

942 738

Sum finansielle
anleggsmidler

84 103 061

942 738

Sum anleggsmidler

203 540 051

125 022 058

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

163 230

Andre kortsiktige
fordringer

523 382

591 189

Konsernfordringer

10

26 146 750

16 474 551

Sum fordringer

26 833 361

17 065 740

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

350 245

1 365 598

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

350 245

1 365 598

Sum omløpsmidler

27 183 606

18 431 338

SUM EIENDELER

230 723 657

143 453 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG
GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

5,6

6 300 000

6 300 000

Overkurs

6

12 754 800

12 754 800

Annen innskutt egenkapital

6

10 400 000

10 400 000



Sum innskutt egenkapital		29 454 800	29 454 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12 874 628	12 738 090
Sum opptjent egenkapital		12 874 628	12 738 090
Sum egenkapital		42 329 428	42 192 890
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 787 825	2 749 314
Sum avsetninger for forpliktelse		2 787 825	2 749 314
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	171 813 149	
Øvrig langsiktig gjeld	8		90 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 813 149	90 000 000
Sum langsiktig gjeld		174 600 974	92 749 314
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			91 040
Kortsiktig konserngjeld	10	12 816 082	7 430 070
Annen kortsiktig gjeld		977 173	990 082
Sum kortsiktig gjeld		13 793 256	8 511 192
Sum gjeld		188 394 229	101 260 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 723 657	143 453 396



Organisasjonnr: 868 832 282
KROKSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	600.00	10500.00	6300000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Krokstad Eiendomsinvest AS	600.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	600.00	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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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



EY
Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Krokstad Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krokstad Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Som del av en revisjon i samsvar med 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Drammen, 2. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2020
for
Krokstad Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 868832282



Krokstad Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen inntekt		128 854	117 467
Leieinntekt		13 310 785	13 465 342
Sum driftsinntekter		13 439 639	13 582 809
Driftskostnader			
Varekostnad		(0)	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 642 331	4 772 120
Annen driftskostnad	4	868 449	901 533
Sum driftskostnader		5 510 780	5 673 653
DRIFTSRESULTAT		7 928 859	7 909 156
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10	522 199	356 824
Annen renteinntekt		2 155	3 443
Sum finansinntekter		524 354	360 267
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	10	219 991	0
Annen rentekostnad	8,10	3 799 878	4 130 649
Annen finanskostnad	3	121 429	0
Sum finanskostnader		4 141 297	4 130 649
NETTO FINANSPOSTER		(3 616 944)	(3 770 382)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 311 916	4 138 774
Skattekostnad på ordinært resultat	7	948 622	910 530
ORDINÆRT RESULTAT		3 363 294	3 228 244
ARSRESULTAT		3 363 294	3 228 244
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6,7	3 226 756	2 865 009
Overføringer annen egenkapital	6	136 538	363 235
SUM OVERF. OG DISP.		3 363 294	3 228 244



Krokstad Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	119 436 989	124 079 320
Sum varige driftsmidler		119 436 989	124 079 320
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	80 872 448	0
Andre langsiktige fordringer	3	3 230 613	942 738
Sum finansielle anleggsmidler		84 103 061	942 738
SUM ANLEGGSMIDLER		203 540 051	125 022 058
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		163 230	0
Fordringer på konsernselskap	10	26 146 750	16 474 551
Andre kortsiktige fordringer		523 382	591 189
Sum fordringer		26 833 361	17 065 740
Bankinnskudd, kontanter o.l.		350 245	1 365 598
SUM OMLØPSMIDLER		27 183 606	18 431 338
SUM EIENDELER		230 723 657	143 453 396



Krokstad Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	6 300 000	6 300 000
Overkurs	6	12 754 800	12 754 800
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000	10 400 000
Sum innskutt egenkapital		29 454 800	29 454 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12 874 628	12 738 090
Sum opptjent egenkapital		12 874 628	12 738 090
SUM EGENKAPITAL		42 329 428	42 192 890
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	2 787 825	2 749 314
Sum avsetning for forpliktelser		2 787 825	2 749 314
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	171 813 149	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	90 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 813 149	90 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		174 600 974	92 749 314
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	91 040
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	12 816 082	7 430 070
Annen kortsiktig gjeld		977 173	990 082
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 793 256	8 511 192
SUM GJELD		188 394 229	101 260 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 723 657	143 453 396

Oslo 28/01 - 2021



Edvard Harald Bakkejord
Styreleder



Per Øyvind Dahl
Styremedlem



Krokstad Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Husleieinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Alle beløp i NOK.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Informasjon om selskapsendringer

Krokstad Eiendomsinvest AS og Krokstad Eiendom AS ble solgt til Tellus Eiendom Invest AS med overtakelse 15.12.2020.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste installasjon	Leietakertilpasning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	59 671 773	53 256 759	25 133 608	12 434 260	150 496 400
Tilgang	0	0	0	0	-
Avgang	0	0	0	0	-
Anskaffelseskost 31.12	59 671 773	53 256 759	25 133 608	12 434 260	150 496 401
Akk avskrivninger 01.01	9 561 913	6 880 836	9 974 331	0	26 417 080
Akk avskrivninger 31.12	10 169 195	7 421 235	13 468 981	0	31 059 411
Bokført verdi 31.12.	49 502 578	45 835 524	11 664 626	12 434 260	119 436 989

Årets avskrivninger 607 282 540 399 3 494 650 - 4 642 331

Avskr. Sats 1 % 1 % 14 % *
Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær

* Leietakertilpasninger avskrives over kontraktens levetid. Avskr. Satsen er gj. Snitt av anleggene.

Note 3 Langsiktige fordringer

Som langsiktig fordring ligger:

1. Aktivert leierabatt på leietaker XXL.

Rabatten nedskrives over leietiden på kontakten og går inn i resultatet som negativ inntekt. Saldo 31.12, 702 042 NOK.

2. Aktivert markedsbidrag XXL.

Aktivert markedsbidrag i forbindelse med forlengelse av kontrakt - fordelt med Citycon. Rabatten nedskrives over leietiden på kontrakten.

Reduksjon av med part (Citycon) i avtalen går mot fordringen. Saldo 31.12, 728 571 NOK.

3. Aktivert markedsbidrag Rusta

Aktivert markedsbidrag i forbindelse med forlengelse av kontrakt. Nedskrives først ved oppstart ny kontrakt. Saldo 31.12, 1 500 000 NOK.

4. Aktiverte lånekostnader - lån i Sparebanken Øst via Tellus Eiendom Invest AS. Saldo 31.12, 300 000 NOK



Krokstad Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 4 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor	2020	2019
Ordinær revisjon	51 000	24 565
Bistand/ordinær	0	3 350
Sum	51 000	27 915

Fakturaer som ikke er bokført via inngående fakturaer ifm salg er ikke med. Avsetning ifm salg er med. I forbindelse med salg er revisjonskostnadene høyere enn tidligere år.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 600 aksjer à kr. 10 500, totalt kr. 6 300 000.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Krokstad Eiendomsinvest AS	600	100 %
Sum	600	100 %

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	6 300 000	12 754 800	10 400 000	12 738 090	42 192 890
Årets resultat	0	0	0	3 363 294	3 363 294
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 226 756	-3 226 756
Egenkapital 31.12.	6 300 000	12 754 800	10 400 000	12 874 628	42 329 428

Note 7 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	4 311 916	4 138 774
Endring i midlertidige forskjeller	-175 048	-465 686
Avgitt/Mottatt konsernbidrag	-4 136 867	-3 673 088
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	910 111	808 079
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	38 511	102 451
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	948 622	910 529

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	12 671 932	12 496 884	175 048
Fordringer	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring	12 671 932	12 496 884	175 048

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2 787 825	2 749 314	38 511
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga. endring i skattesats til 22% i 2019	0	0	0
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2 787 825	2 749 314	38 510

Årets resultatførte endring i utsatt skatt			38 511
---	--	--	---------------

Avgitt konsernbidrag	2020	2019
Brutto konsernbidrag	4 136 867	3 673 088
Betalbar skatt	910 111	808 079
Netto konsernbidrag	3 226 756	2 865 009



Krokstad Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 8 Pantstillelser og andre forpliktelser

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	90 000 000
Sum	0	90 000 000

I forbindelse med salget er lånet i BN Bank gjort opp på oppgjørsdagen 15.12.2020. Innløsningen ble dekket av Tellus Eiendom Invest AS. Krokstad Eiendom har således et lån via Tellus Eiendom Invest AS. Se utfyllende informasjon under note 10.

Swapavtalen ble avsluttet og gjort opp i forbindelse med salget.

Note 9 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisil

Note 10 Nærstående parter

Etter salget til Tellus Eiendom Invest AS har selskapet signert en låneavtale som dekker innløsning av gjeld og renter i BN Bank i Krokstad Eiendom AS. Resterende lånebeløp er for å dekke opp lån, renter og hendelser på oppgjørsdagen i Krokstad Eiendomsinvest AS.

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnkapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo med motpart Krokstad Eiendomsinvest AS per 31.12.:

Kortsiktig fordring	26 146 750	
Langsiktig fordring	80 872 448	
Kortsiktig gjeld	-12 596 092	
Langsiktig gjeld	0	
	94 423 106	0

Oversikten under viser saldo med motpart Tellus Eiendom Invest AS per 31.12.:

Langsiktig gjeld	171 813 149
------------------	--------------------

Den langsiktige gjelden renteberegnes. Rente per 31.12. er 219 991 NOK.

En andel av mellomværende mellom Krokstad Eiendom AS og Tellus Eiendom Invest AS er belånt i Sparebanken Øst via Tellus Eiendom Invest AS. Dette utgjør 138 000 000 hvorav 300 000 er etableringsgebyr.

Etableringsgebyret aktiveres og avskrives over levetiden på lånet. Første nedskrivning i 2021. Resterende mellomværende oppsto ved oppgjør - dekning av gjeld og renter som skulle innfris.

Det er tatt pant i 100% av aksjene i Krokstad Eiendom AS og Krokstad Eiendomsinvest AS, samt pant i eiendommen Gnr 236 Bnr 155 i Drammen kommune.

Note 11 Påvirkning av Covid-19

Selskapets virksomhet er i liten grad påvirket av Covid-19. Enkelte leietakere har omsetningsleie som i noe grad har endret takt. Selskapets styre har ikke satt i verk spesielle tiltak som følge av Covid-19 og Covid-19 påvirker ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.