



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 023 570
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KB EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Åsheims vei 14
3530 RØYSE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	135 000
Sum inntekter		120 000	135 000
Kostnader			
Avskrivning	2	117 950	117 950
Annen driftskostnad	3	256 779	259 635
Sum kostnader		374 729	377 585
Driftsresultat		-254 729	-242 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 653	5 241
Annen finansinntekt		1	8
Sum finansinntekter		7 654	5 249
Rentekostnad til foretak i samme konsern		258 007	47 705
Annen finanskostnad			372 920
Sum finanskostnader		258 007	420 625
Netto finans		-250 353	-415 376
Ordinært resultat før skattekostnad		-505 082	-657 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-505 082	-657 961
Årsresultat		-505 082	-657 961
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-505 082	-657 961
Sum overføringer og disponeringer		-505 082	-657 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 539 490	11 657 440
Sum varige driftsmidler		11 539 490	11 657 440
Sum anleggsmidler		11 539 490	11 657 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		533 502	
Fordringer			
Andre fordringer	5	400 129	410 758
Sum fordringer		400 129	410 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 847	5 690
Sum omløpsmidler		1 010 478	416 448
SUM EIENDELER		12 549 968	12 073 888
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 279 916	-774 833
Sum opptjent egenkapital		-1 279 916	-774 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	7	-1 179 916	-674 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	13 489 127	12 658 370
Sum annen langsiktig gjeld		13 489 127	12 658 370
Sum langsiktig gjeld		13 489 127	12 658 370
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 079	46 140
Annen kortsiktig gjeld		34 678	44 211
Sum kortsiktig gjeld		240 757	90 351
Sum gjeld		13 729 884	12 748 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 549 968	12 073 888



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 751538

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 023 570
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KB EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Åsheims vei 14
3530 RØYSE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 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, 21.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 992 023 570
KB EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	135 000
Sum inntekter		120 000	135 000
Kostnader			
Avskrivning	2	117 950	117 950
Annen driftskostnad	3	256 779	259 635
Sum kostnader		374 729	377 585
Driftsresultat		-254 729	-242 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 653	5 241
Annen finansinntekt		1	8
Sum finansinntekter		7 654	5 249
Rentekostnad til foretak i samme konsern		258 007	47 705
Annen finanskostnad			372 920
Sum finanskostnader		258 007	420 625
Netto finans		-250 353	-415 376
Ordinært resultat før skattekostnad		-505 082	-657 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-505 082	-657 961
Årsresultat		-505 082	-657 961
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-505 082	-657 961
Sum overføringer og disponeringer		-505 082	-657 961



Organisasjonsnr: 992 023 570
KB EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 539 490	11 657 440
Sum varige driftsmidler		11 539 490	11 657 440
Sum anleggsmidler		11 539 490	11 657 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		533 502	
Fordringer			
Andre fordringer	5	400 129	410 758
Sum fordringer		400 129	410 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 847	5 690
Sum omløpsmidler		1 010 478	416 448
SUM EIENDELER		12 549 968	12 073 888
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 279 916	-774 833
Sum opptjent egenkapital		-1 279 916	-774 833
Sum egenkapital	7	-1 179 916	-674 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	13 489 127	12 658 370
Sum annen langsiktig gjeld		13 489 127	12 658 370



Sum langsiktig gjeld	13 489 127	12 658 370
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	206 079	46 140
Annen kortsiktig gjeld	34 678	44 211
Sum kortsiktig gjeld	240 757	90 351
Sum gjeld	13 729 884	12 748 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 549 968	12 073 888



Organisasjonsnr: 992 023 570
KB EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og hr ikke utbetalt lønn eller styrehonorar i 2021.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Kb Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter for utleie inntektsføres når den er opptjent.

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. Utsatt skattefordel føres ikke opp i samsvar med regnskapsreglene for små foretak.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg og tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 824 536	11 824 536
Anskaffelseskost 31.12.	11 824 536	11 824 536
Akk.avskrivning 31.12.	-285 046	-285 046
Balanseført pr. 31.12.	11 539 490	11 539 490
Årets avskrivninger	117 950	117 950

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte



Kb Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Selskapet har ingen ansatte og hr ikke utbetalt lønn eller styrehonorar i 2021.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	-774 833	-674 833
Årsresultat	0	-505 082	-505 082
Egenkapital 31.12.	100 000	-1 279 915	-1 179 915

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	400 129	392 476
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Lån fra foretak i samme konsern	-13 489 127	-12 658 370

Fordring og gjeld er rentebergnet.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-505 082	-657 961
Endring i midlertidige forskjeller	117 950	117 950
Årets skattegrunnlag	<u>-387 132</u>	<u>-540 011</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-285 046	-167 096
Sum	<u>-285 046</u>	<u>-167 096</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 080 939	-693 807
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 365 985	-860 903
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 365 985	-860 903
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



Kb Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Usikkerhet om fortsatt drift

Aksjekapitalen i selskapet er tapt og selskapet har betydelig negativ egenkapital. Selskapets gjeld består i hovedsak av gjeld til morselskapet. Selskapet har startet prosjektet med å gjøre om eiendommen til næringsbygg, så styret konkluderer med at fortsatt drift er tilstede basert på dette grunnlag.



Kb Eiendomsinvest AS

 BankID Signing
Johnny Karlsen
2022-07-15

 BankID Signing
Stina Braathen
2022-07-15

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Kb Eiendomsinvest AS

BankID Signing
Johnny Karlsen
2022-07-15

BankID Signing
Stina Braathen
2022-07-15

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	135 000
Driftskostnader			
Avskrivning	2	117 950	117 950
Annen driftskostnad	3	256 779	259 635
Sum driftskostnader		374 729	377 585
Driftsresultat		-254 729	-242 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 653	5 241
Annen finansinntekt		1	8
Rentekostnad til foretak i samme konsern		258 007	47 705
Annen finanskostnad		0	372 920
Netto finansposter		-250 353	-415 376
Ordinært resultat før skattekostnad		-505 082	-657 961
Årsresultat		-505 082	-657 961
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-505 082	-657 961



Kb Eiendomsinvest AS



Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	<u>11 539 490</u>	<u>11 657 440</u>
Sum varige driftsmidler		<u>11 539 490</u>	<u>11 657 440</u>
Sum anleggsmidler		<u>11 539 490</u>	<u>11 657 440</u>
Omløpsmidler			
Varer		<u>533 502</u>	<u>0</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	<u>400 129</u>	<u>410 758</u>
Sum fordringer		<u>400 129</u>	<u>410 758</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>76 847</u>	<u>5 690</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 010 478</u>	<u>416 448</u>
Sum eiendeler		<u>12 549 968</u>	<u>12 073 888</u>



Kb Eiendomsinvest AS

BankID Signing
Johnny Karlsten
2022-07-15

BankID Signing
Stina Braathen
2022-07-15

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-1 279 916	-774 833
Sum opptjent egenkapital		-1 279 916	-774 833
Sum egenkapital	7	-1 179 916	-674 833
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	13 489 127	12 658 370
Sum annen langsiktig gjeld		13 489 127	12 658 370
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		206 079	46 140
Annen kortsiktig gjeld		34 678	44 211
Sum kortsiktig gjeld		240 757	90 351
Sum gjeld		13 729 884	12 748 721
Sum egenkapital og gjeld		12 549 968	12 073 888

31. desember 2021
Hole, 30. juni 2022

Johnny Karlsten
Styreleder

Stina Braathen
Styremedlem



Kb Eiendomsinvest AS

BankID Signing
Johnny Karlsen
2022-07-15

BankID Signing
Stina Braathen
2022-07-15

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter for utleie inntektsføres når den er opptjent.

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 driftsmidlet 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. Utsatt skattefordel føres ikke opp i samsvar med regnskapsreglene for små foretak.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg og tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 824 536	11 824 536
Anskaffelseskost 31.12.	11 824 536	11 824 536
Akk.avskrivning 31.12.	-285 046	-285 046
Balanseført pr. 31.12.	11 539 490	11 539 490
Årets avskrivninger	117 950	117 950



Kb Eiendomsinvest AS

BankID Signing
Johnny Karlsen
2022-07-15

BankID Signing
Stina Braathen
2022-07-15

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte og hr ikke utbetalt lønn eller styrehonorar i 2021.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	-774 833	-674 833
Årsresultat	0	-505 082	-505 082
Egenkapital 31.12.	100 000	-1 279 915	-1 179 915

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	400 129	392 476
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Lån fra foretak i samme konsern	-13 489 127	-12 658 370

Fordring og gjeld er rentebergnet.

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-505 082	-657 961
Endring i midlertidige forskjeller	117 950	117 950
Årets skattegrunnlag	-387 132	-540 011
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-285 046	-167 096
Sum	-285 046	-167 096
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 080 939	-693 807
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 365 985	-860 903
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 365 985	-860 903
Sum	0	0



Kb Eiendomsinvest AS



Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Usikkerhet om fortsatt drift

Aksjekapitalen i selskapet er tapt og selskapet har betydelig negativ egenkapital. Selskapets gjeld består i hovedsak av gjeld til morselskapet. Selskapet har startet prosjektet med å gjøre om eiendommen til næringsbygg, så styret konkluderer med at fortsatt drift er tilstede basert på dette grunnlag.