



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 942 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONNERUD SENTER AS
Forretningsadresse: c/o Ticon Eiendom AS
Strømsø torg 9
3044 DRAMMEN

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: Mariann Thorshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 961 283	12 020 327
Annen driftsinntekt			670 000
Sum inntekter		10 961 283	12 690 327
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 873 654	3 873 654
Annen driftskostnad	3	3 569 961	2 340 294
Sum kostnader		7 443 615	6 213 948
Driftsresultat		3 517 668	6 476 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		291 765	309 727
Annen renteinntekt		1 864	8 609
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 005	
Annen rentekostnad		3 244 877	2 924 559
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 979 252	-2 606 224
Ordinært resultat før skattekostnad		538 416	3 870 155
Skattekostnad på ordinært resultat		124 905	832 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		413 511	3 037 800
Totalresultat		413 511	3 037 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 511	3 037 800
Sum overføringer og disponeringer		413 511	3 037 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4.1	160 405 107	109 397 421
Sum varige driftsmidler		160 405 107	109 397 421
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4.2	21 557 171	15 137 848
Sum finansielle anleggsmidler		21 557 171	21 848 936
Sum anleggsmidler		181 962 278	124 535 269
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4.3	82 393 237	11 803 593
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 179 226	262 196
Sum fordringer		7 179 226	262 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 681 998	1 588 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 681 998	1 588 990
Sum omløpsmidler		104 254 461	13 654 778
SUM EIENDELER		286 216 739	138 190 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		257 730	257 730
Overkurs		29 221 711	29 221 711
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		29 479 441	29 479 441
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 750 840	11 337 329
Sum opptjent egenkapital		11 750 840	11 337 329
Sum egenkapital		41 230 281	40 816 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 838 538	1 713 633
Sum avsetninger for forpliktelser		1 838 538	1 963 443
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4.5	155 100 000	92 596 479
Langsiktig konserngjeld	4.4	1 544 911	516 906
Sum annen langsiktig gjeld		156 644 911	93 113 385
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4.6	82 170 435	
Leverandørgjeld		3 128 642	1 587 795
Skyldige offentlige avgifter			204 961
Annen kortsiktig gjeld		1 203 932	753 504
Sum kortsiktig gjeld		86 503 009	2 546 259
Sum gjeld		244 986 458	97 373 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 216 739	138 190 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 443560

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 942 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONNERUD SENTER AS
Forretningsadresse: c/o Ticon Eiendom AS
Strømsø torg 9
3044 DRAMMEN

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: Mariann Thorshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

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 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, 18.06.2022

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: 991 942 009
KONNERUD SENTER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 961 283	12 020 327
Annen driftsinntekt			670 000
Sum inntekter		10 961 283	12 690 327
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 873 654	3 873 654
Annen driftskostnad	3	3 569 961	2 340 294
Sum kostnader		7 443 615	6 213 948
Driftsresultat		3 517 668	6 476 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		291 765	309 727
Annen renteinntekt		1 864	8 609
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		28 005	
Annen rentekostnad		3 244 877	2 924 559
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 979 252	-2 606 224
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		124 905	832 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		413 511	3 037 800
Totalresultat		413 511	3 037 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 511	3 037 800
Sum overføringer og disponeringer		413 511	3 037 800



Organisasjonsnr: 991 942 009
KONNERUD SENTER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	2,4.1	160 405 107	109 397 421
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
Sum finansielle anleggsmidler	4.2	21 557 171	15 137 848
Sum anleggsmidler		181 962 278	124 535 269
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
Sum varer	4.3	82 393 237	11 803 593
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		7 179 226	262 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 681 998	1 588 990
Sum omløpsmidler		104 254 461	13 654 778
SUM EIENDELER		286 216 739	138 190 048
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		257 730	257 730
Overkurs		29 221 711	29 221 711



Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		29 479 441	29 479 441
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 750 840	11 337 329
Sum opptjent egenkapital		11 750 840	11 337 329
Sum egenkapital		41 230 281	40 816 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 838 538	1 713 633
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 838 538	1 963 443
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4.5	155 100 000	92 596 479
Langsiktig konserngjeld	4.4	1 544 911	516 906
Sum annen langsiktig gjeld		156 644 911	93 113 385
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4.6	82 170 435	
Leverandørgjeld		3 128 642	1 587 795
Skyldige offentlige avgifter			204 961
Annen kortsiktig gjeld		1 203 932	753 504
Sum kortsiktig gjeld		86 503 009	2 546 259
Sum gjeld		244 986 458	97 373 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 216 739	138 190 048



Organisasjonsnr: 991 942 009
KONNERUD SENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. 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 klassifiseringen 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 mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

3



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte og det der ikke utbetalt godtgjørelser til tillittsvalgte.

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	151285751.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	54881339.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	206167090.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3873654.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	160505106.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	45661984.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Hjemmelshaver til samtlige seksjoner er datterselskapet Konnerud Nærcenter ANS. Eiendommen er pantsatt med kr 520.000.000 til fordel for selskapets bankforbindelse.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

4

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

4.1 Parallellt med utvikling av et boligprosjekt, se 4.3, foretas utvikling og utbygging av eksisterende senter med blant nytt parkeringsanlegg. Andel bokført verdi anlegg under oppføring er kr 50.693.247. 4.2 Lån til konsernselskap er mellomregning med morselskapet Handel Holding II AS, 21.482.571 og Konnerud Nærcenter ANS 74.601.. 4.3 Beholdninger er knyttet til påløpte kostnader i forbindelse med utvikling og bygging av totalt 72



leiligheter for salg. 41 leiligheter vil være selveierleiligheter og 31 leiligheter vil være organisert i et borettslag. 4.4 Gjeld konsernselskap er mellomregning med søsterselskapet Pettersvollan 7 Eiendom AS. 4.5 Langsiktig gjeld bank har avdragsprofil som tilsier innfrielse innen tre år. 4.6 Selskapet er innvilget byggelånsramme på kr 360.000.000 i forbindelse med pågående utbygging eiendommen og byggingen av leiligheter for salg.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i KONNERUD SENTER AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet KONNERUD SENTER AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 413 511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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.

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 5. april 2022
Kr. Wilhelmsen & Co. AS
Org.nr. 937 441 134

Sven Arne Rauan
Statsautorisert revisor