



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 022 334
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RISØRSENTERET AS
Forretningsadresse: c/o Stig Øydna Kvarsnes
Ostadalsveien 5
0753 OSLO

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: Bjørn Erik Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 11.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			29 866
Leieinntekt		1 388 814	1 138 358
Sum inntekter		1 388 814	1 168 224
Kostnader			
Varekostnad			29 866
Avskrivning på varige driftsmidler	1	947 013	789 177
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 165 638	
Annen driftskostnad	2,3	427 479	360 194
Sum kostnader		5 540 130	1 179 237
Driftsresultat		-4 151 316	-11 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			7 936
Annen renteinntekt		6 555	21 675
Annen finansinntekt			477
Sum finansinntekter		6 555	30 088
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	646 794	917 320
Annen rentekostnad		795 525	809 952
Sum finanskostnader		1 442 319	1 727 272
Netto finans		-1 435 765	-1 697 184
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 587 081	-1 708 198
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 229 158	-375 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 357 923	-1 332 394
Årsresultat		-4 357 923	-1 332 394
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 357 923	-1 332 394
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		-116 094	
Udekket tap			-1 332 394
Overføringer fra overkurs		-4 357 923	
Overføringer annen innskutt egenkapital		116 094	
Sum overføringer og disponeringer		-4 357 923	-1 332 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 446 604	1 250 191
Sum immaterielle eiendeler		2 446 604	1 250 191
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	36 900 000	42 012 651
Sum varige driftsmidler		36 900 000	42 012 651
Sum anleggsmidler		39 346 604	43 262 842
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 419	
Andre kortsiktige fordringer		11 693	11 007
Konsernfordringer	4	148 839	
Sum fordringer		162 951	11 007
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 795 396	3 348 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 396	3 348 700
Sum omløpsmidler		1 958 347	3 359 707
SUM EIENDELER		41 304 951	46 622 549
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	500 000	100 000
Ikke registrert selskapskapital	8		13 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	8	3 797 946	14 000
Annen innskutt egenkapital	8	116 094	
Sum innskutt egenkapital		4 414 040	13 114 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8		4 458 131
Sum opptjent egenkapital			-4 458 131
Sum egenkapital		4 414 040	8 655 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	14 625 000	18 725 000
Langsiktig konserngjeld	4	22 184 542	18 972 748
Sum annen langsiktig gjeld		36 809 542	37 697 748
Sum langsiktig gjeld		36 809 542	37 697 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 400	71 574
Skyldig offentlige avgifter		43 969	34 095
Annen kortsiktig gjeld			163 263
Sum kortsiktig gjeld		81 369	268 932
Sum gjeld		36 890 911	37 966 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 304 951	46 622 549



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 259390

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 022 334
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RISØRSENTERET AS
Forretningsadresse: c/o Stig Øydna Kvarsnes
Ostadalsveien 5
0753 OSLO

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: Bjørn Erik Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 24.05.2022

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: 989 022 334
RISØRSENTERET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			29 866
Leieinntekt		1 388 814	1 138 358
Sum inntekter		1 388 814	1 168 224
Kostnader			
Varekostnad			29 866
Avskrivning på varige driftsmidler	1	947 013	789 177
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 165 638	
Annen driftskostnad	2,3	427 479	360 194
Sum kostnader		5 540 130	1 179 237
Driftsresultat		-4 151 316	-11 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			7 936
Annen renteinntekt		6 555	21 675
Annen finansinntekt			477
Sum finansinntekter		6 555	30 088
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	646 794	917 320
Annen rentekostnad		795 525	809 952
Sum finanskostnader		1 442 319	1 727 272
Netto finans		-1 435 765	-1 697 184
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 229 158	-375 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 357 923	-1 332 394
Årsresultat		-4 357 923	-1 332 394
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 357 923	-1 332 394
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-116 094	
Udekket tap			-1 332 394



Overføringer fra overkurs	-4 357 923	
Overføringer annen innskutt egenkapital	116 094	
Sum overføringer og disponeringer	-4 357 923	-1 332 394



Organisasjonsnr: 989 022 334
RISØRSENTERET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 2 446 604 1 250 191
Sum immaterielle eiendeler 2 446 604 1 250 191

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 36 900 000 42 012 651
Sum varige driftsmidler 36 900 000 42 012 651

Sum anleggsmidler 39 346 604 43 262 842

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 419
Andre kortsiktige fordringer 11 693 11 007
Konsernfordringer 4 148 839
Sum fordringer 162 951 11 007

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 1 795 396 3 348 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 795 396 3 348 700

Sum omløpsmidler 1 958 347 3 359 707

SUM EIENDELER 41 304 951 46 622 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 7,8 500 000 100 000
Ikke registrert selskapskapital 8 13 000 000
Overkurs 8 3 797 946 14 000
Annen innskutt egenkapital 8 116 094
Sum innskutt egenkapital 4 414 040 13 114 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 8 4 458 131



Sum opptjent egenkapital		-4 458 131	
Sum egenkapital	4 414 040	8 655 869	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	14 625 000	18 725 000
Langsiktig konserngjeld	4	22 184 542	18 972 748
Sum annen langsiktig gjeld		36 809 542	37 697 748
Sum langsiktig gjeld		36 809 542	37 697 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 400	71 574
Skyldig offentlige avgifter		43 969	34 095
Annen kortsiktig gjeld			163 263
Sum kortsiktig gjeld		81 369	268 932
Sum gjeld		36 890 911	37 966 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 304 951	46 622 549



Organisasjonsnr: 989 022 334
RISØRSENTERET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------	--------------

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Risørsenteret AS**

Organisasjonsnr. 989022334

Utarbeidet av:

Regnskapshuset Borg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184



Risørsenteret AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	29 866
Leieinntekt		1 388 814	1 138 358
Sum driftsinntekter		1 388 814	1 168 224
Driftskostnader			
Varekostnad		0	29 866
Avskrivning på varige driftsmidler	1	947 013	789 177
Nedskrivning på varige driftsmidler	1	4 165 638	0
Annen driftskostnad	2,3	427 479	360 194
Sum driftskostnader		5 540 130	1 179 237
DRIFTSRESULTAT		(4 151 316)	(11 014)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	7 936
Annen renteinntekt		6 555	21 675
Annen finansinntekt		0	477
Sum finansinntekter		6 555	30 088
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	646 794	917 320
Annen rentekostnad		795 525	809 952
Sum finanskostnader		1 442 319	1 727 272
NETTO FINANSPOSTER		(1 435 765)	(1 697 185)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(5 587 081)	(1 708 198)
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(1 229 158)	(375 804)
ORDINÆRT RESULTAT		(4 357 923)	(1 332 394)
ÅRSRESULTAT		(4 357 923)	(1 332 394)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(116 094)	0
Overføringer fra overkurs		(4 357 923)	0
Overføringer annen innskutt egenkapital		116 094	0
Fremføring av udekket tap		0	(1 332 394)
SUM OVERF. OG DISP.		(4 357 923)	(1 332 394)



Risørsenteret AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 446 604	1 250 191
Sum immaterielle eiendeler		2 446 604	1 250 191
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	36 900 000	42 012 651
Sum varige driftsmidler		36 900 000	42 012 651
SUM ANLEGGSMIDLER		39 346 604	43 262 842
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		2 419	0
Fordringer på konsernselskap	4	148 839	0
Andre kortsiktige fordringer		11 693	11 007
Sum fordringer		162 951	11 007
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 795 396	3 348 700
SUM OMLØPSMIDLER		1 958 347	3 359 707
SUM EIENDELER		41 304 951	46 622 549



Risørsenteret AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	500 000	100 000
Ikke registrert selskapskapital	8	0	13 000 000
Overkurs	8	3 797 946	14 000
Annen innskutt egenkapital	8	116 094	0
Sum innskutt egenkapital		4 414 040	13 114 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	0	(4 458 131)
Sum opptjent egenkapital		0	(4 458 131)
SUM EGENKAPITAL		4 414 040	8 655 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	14 625 000	18 725 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	22 184 542	18 972 748
Sum annen langsiktig gjeld		36 809 542	37 697 748
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 809 542	37 697 748
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 400	71 574
Skyldig offentlige avgifter		43 969	34 095
Annen kortsiktig gjeld		0	163 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 369	268 932
SUM GJELD		36 890 911	37 966 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 304 951	46 622 549

Oslo 16.02.2022

Stig Ø. Kvarsnes
Styrets lederHarald A. Johnsen
StyremedlemBjørn V Nilsen
StyremedlemGunnar Svarstad
Styremedlem



Risørsenteret AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med optjening.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale.

Fortsatt Drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er foreløpig ikke hardt rammet som følge av covid-19 situasjonen, da selskapet driver med utleie av fast eiendom og selskapet ikke har ansatte. Styret er imidlertid klar over at covid-19 situasjonen kan påvirke leietakeres økonomi slik at leietakere kan få utfordringer med å etterleve sine forpliktelser etter leiekontrakten, men så langt synes ikke leietakeres virksomhet å være påvirket i særlig grad av covid-19 situasjonen.



Risørsenteret AS

Noter 2021

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	42 801 828
Anskaffelseskost pr. 31/12	42 801 828
Akk. av/nedskr. pr 1/1	789 177
+ Ordinære avskrivninger	947 013
+ Ekstraord nedskrivninger	4 165 638
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	5 901 828
Balanseført verdi pr 31/12	36 900 000
Prosentats for ord. avskr.	2-4

I ovenstående inngår tomt (ikke avskrivbar) med kr 1 410 059.

Nedskrivning til antatt markedsverdi ved ekstern verdivurdering for selskapets eiendom er foretatt i 2021.

Note 2 - Antall årsverk og lønn

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret og det er ikke utbetalt lønn i regnskapsåret.

Note 3 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (eks.mva.):

	I år	I fjor
Revisjon	23 951	22 325
Andre tjenester	6 875	0
Totalt	30 826	22 325

Note 4 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

I år I fjor

Selskapet har følgende langsiktig gjeld til konsernselskap:

Lån ytet av:	Brokk Næringseiendom AS
Prioritet:	Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.
Lånebeløp:	kr 22 184 542 kr 18 972 748

Noter for Risørsenteret AS

Organisasjonsnr. 989022334



Risørsenteret AS

Noter 2021

Rentesats: 3,0 %
Avdragsplan: Nedbetales ved likviditet

I tillegg kommer kortsiktig fordring på konsernselskap i form av krav på konsernbidrag med kr 148 839.

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	-5 587 081
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	0
+/- Permanente forskjeller	0
= Grunnlag for årets skattekostnad	-5 587 081
+/- Endr. forskj, som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	3 923 479
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	1 514 763
+ Mottatt konsernbidrag, balanseført, dekning skm. undersk.	148 839
= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0
= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)	0

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 229 158
= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)	-1 229 158
= Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 229 158

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 6 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-2 480 553	1 442 926
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	8 640 375	7 125 612
= Grunnlag utsatt skatt	-11 120 928	-5 682 686
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	11 120 928	5 682 686
= Grunnlag utsatt skattefordel	11 120 928	5 682 686
Utsatt skattefordel	2 446 604	1 250 191



Risørsenteret AS

Noter 2021

Note 7 - Egenkapital

Selskapet har 1000 aksjer pålydende kr 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 500 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Brokk Næringseiendom AS	998 679 036	100 853	100,00 %

Draupner Investeringer AS er konsernspiss og morselskap til Brokk Næringseiendom AS. Styrets medlemmer og deres nærstående eier følgende aksjer i konsernspissen:

Aksjonær	Nærstående selskap til	Antall aksjer	Andel
BDH Invest AS	Stig Ø Kvarsnes (styrets leder)	57 994	2,60%
Rose Invest AS	Gunnar Svarstad (styremedlem)	53 307	2,39%
B V Nilsen Holding AS	Bjørn Vegard Nilsen (styremedlem)	142 683	6,41%
Harald Nore Johnsen Invest AS	Harald A Johnsen (styremedlem)	133 332	5,99%
TPK Holding AS	Harald A Johnsen (styremedlem)	67 944	3,05%

Note 8 - Spesifikasjon av egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Ikke registrert selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	100 000	13 000 000	14 000	0	-4 458 131	8 655 869
Kapitaløkning	400 000	-13 000 000	12 600 000	0	0	0
Overkurs mot udekket tap	0	0	-4 458 131	0	4 458 131	0
Mottatt konsemlidrag	0	0	0	116 094	0	116 094
Fra årets resultat	0	0	-4 357 923	0	0	-4 357 923
=Pr 31.12.	500 000	0	3 797 946	116 094	0	4 414 040

Note 9 - Gjeld Sikret med pant

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0.

Lånet løper til 30.06.2026

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	14 625 000	18 725 000
Pantsatte eiendeler:		
Tomter og bygninger	36 900 000	42 012 651



Til generalforsamlingen i Risørsenteret AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Risørsenteret AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 357 923. 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 internkontroll 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

*E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening*



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:


<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>


Trondheim, 16. februar 2022


E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor



 Legally signed by
Bjørn Vegard Nilsen
2022-02-22

 Legally signed by
Stig Øyana Kvarsnes
2022-02-22

 Legally signed by
Gunnar Svarstad
2022-02-23

 Legally signed by
Harald Authen Johnsen
2022-02-26

Årsregnskap 2021 for Risørsenteret AS

Organisasjonsnr. 989022334

Utarbeidet av:

Regnskapshuset Borg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 922364184



Risørsenteret AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	29 866
Leieinntekt		1 388 814	1 138 358
Sum driftsinntekter		1 388 814	1 168 224
Driftskostnader			
Varekostnad		0	29 866
Avskrivning på varige driftsmidler	1	947 013	789 177
Nedskrivning på varige driftsmidler	1	4 165 638	0
Annen driftskostnad	2,3	427 479	360 194
Sum driftskostnader		5 540 130	1 179 237
DRIFTSRESULTAT		(4 151 316)	(11 014)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	7 936
Annen renteinntekt		6 555	21 675
Annen finansinntekt		0	477
Sum finansinntekter		6 555	30 088
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	646 794	917 320
Annen rentekostnad		795 525	809 952
Sum finanskostnader		1 442 319	1 727 272
NETTO FINANSPOSTER		(1 435 765)	(1 697 185)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(5 587 081)	(1 708 198)
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(1 229 158)	(375 804)
ORDINÆRT RESULTAT		(4 357 923)	(1 332 394)
ÅRSRESULTAT		(4 357 923)	(1 332 394)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(116 094)	0
Overføringer fra overkurs		(4 357 923)	0
Overføringer annen innskutt egenkapital		116 094	0
Fremføring av udekket tap		0	(1 332 394)
SUM OVERF. OG DISP.		(4 357 923)	(1 332 394)



Risørsenteret AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 446 604	1 250 191
Sum immaterielle eiendeler		2 446 604	1 250 191
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	36 900 000	42 012 651
Sum varige driftsmidler		36 900 000	42 012 651
SUM ANLEGGSMIDLER		39 346 604	43 262 842
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		2 419	0
Fordringer på konsernselskap	4	148 839	0
Andre kortsiktige fordringer		11 693	11 007
Sum fordringer		162 951	11 007
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 795 396	3 348 700
SUM OMLØPSMIDLER		1 958 347	3 359 707
SUM EIENDELER		41 304 951	46 622 549



Risørsenteret AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	500 000	100 000
Ikke registrert selskapskapital	8	0	13 000 000
Overkurs	8	3 797 946	14 000
Annen innskutt egenkapital	8	116 094	0
Sum innskutt egenkapital		4 414 040	13 114 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	0	(4 458 131)
Sum opptjent egenkapital		0	(4 458 131)
SUM EGENKAPITAL		4 414 040	8 655 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	14 625 000	18 725 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	22 184 542	18 972 748
Sum annen langsiktig gjeld		36 809 542	37 697 748
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 809 542	37 697 748
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 400	71 574
Skyldig offentlige avgifter		43 969	34 095
Annen kortsiktig gjeld		0	163 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 369	268 932
SUM GJELD		36 890 911	37 966 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 304 951	46 622 549

Oslo 16.02.2022

Stig Ø. Kvarsnes
Styrets leder

Harald A. Johnsen
Styremedlem

Bjørn V Nilsen
Styremedlem

Gunnar Svarstad
Styremedlem



Risørsenteret AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale.

Fortsatt Drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er foreløpig ikke hardt rammet som følge av covid-19 situasjonen, da selskapet driver med utleie av fast eiendom og selskapet ikke har ansatte. Styret er imidlertid klar over at covid-19 situasjonen kan påvirke leietakeres økonomi slik at leietakere kan få utfordringer med å etterleve sine forpliktelser etter leiekontrakten, men så langt synes ikke leietakeres virksomhet å være påvirket i særlig grad av covid-19 situasjonen.



Risørsenteret AS

Noter 2021

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	42 801 828
Anskaffelseskost pr. 31/12	42 801 828
Akk. av/nedskr. pr 1/1	789 177
+ Ordinære avskrivninger	947 013
+ Ekstraord nedskrivninger	4 165 638
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	5 901 828
Balansført verdi pr 31/12	36 900 000
Prosentats for ord. avskr.	2-4

I ovenstående inngår tomt (ikke avskrivbar) med kr 1 410 059.

Nedskrivning til antatt markedsverdi ved ekstern verdivurdering for selskapets eiendom er foretatt i 2021.

Note 2 - Antall årsverk og lønn

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret og det er ikke utbetalt lønn i regnskapsåret.

Note 3 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (eks.mva.):

	I år	I fjor
Revisjon	23 951	22 325
Andre tjenester	6 875	0
Totalt	30 826	22 325



Risørsenteret AS

Noter 2021

Note 4 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

	I år	I fjor
Selskapet har følgende langsiktig gjeld til konsernselskap:		
Lån ytet av:	Brokk Næringseiendom AS	
Prioritet:	Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.	
Lånebeløp:	kr 22 184 542	kr 18 972 748
Rentesats:	3,0 %	
Avdragsplan:	Nedbetales ved likviditet	

I tillegg kommer kortsiktig fordring på konsernselskap i form av krav på konsernbidrag med kr 148 839.

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	-5 587 081
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	0
+/- Permanente forskjeller	0
= Grunnlag for årets skattekostnad	-5 587 081
+/- Endr. forskj. som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	3 923 479
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	1 514 763
+ Mottatt konsernbidrag, balanseført, dekning skm. undersk.	148 839
= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0
= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)	0

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 229 158
= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)	-1 229 158
= Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 229 158

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
= Betalbar skatt i balansen	0



Risørsenteret AS

Noter 2021

Note 6 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-2 480 553	1 442 926
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	8 640 375	7 125 612
= Grunnlag utsatt skatt	-11 120 928	-5 682 686
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	11 120 928	5 682 686
= Grunnlag utsatt skattefordel	11 120 928	5 682 686
Utsatt skattefordel	2 446 604	1 250 191

Note 7 - Egenkapital

Selskapet har 1000 aksjer pålydende kr 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 500 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Brokk Næringseiendom AS	998 679 036	100 853	100,00 %

Draupner Investeringer AS er konsernspiss og morselskap til Brokk Næringseiendom AS. Styrets medlemmer og deres nærstående eier følgende aksjer i konsernspissen:

Aksjonær	Nærstående selskap til	Antall aksjer	Andel
BDH Invest AS	Stig Ø Kvarsnes (styrets leder)	57 994	2,60%
Rose Invest AS	Gunnar Svarstad (styremedlem)	53 307	2,39%
B V Nilsen Holding AS	Bjørn Vegard Nilsen (styremedlem)	142 683	6,41%
Harald Nore Johnsen Invest AS	Harald A Johnsen (styremedlem)	133 332	5,99%
TPK Holding AS	Harald A Johnsen (styremedlem)	67 944	3,05%



Risørsenteret AS

Noter 2021

Note 8 - Spesifikasjon av egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Ikke registrert selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	100 000	13 000 000	14 000	0	-4 458 131	8 655 869
Kapitaløkning	400 000	-13 000 000	12 600 000	0	0	0
Overkurs mot udekket tap	0	0	-4 458 131	0	4 458 131	0
Mottatt konsemdrag	0	0	0	116 094	0	116 094
Fra årets resultat	0	0	-4 357 923	0	0	-4 357 923
=Pr 31.12.	500 000	0	3 797 946	116 094	0	4 414 040

Note 9 - Gjeld Sikret med pant

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0.

Lånet løper til 30.06.2026

Pantsettelsler

	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	14 625 000	18 725 000
Pantsatte eiendeler:		
Tomter og bygninger	36 900 000	42 012 651