



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 834 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGERVEIEN 27 AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
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, 16.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 965 012	1 932 744
Andre driftsinntekter		70 435	1 568
Sum inntekter		2 035 447	1 934 312
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	315 200	72 699
Sum kostnader		315 200	72 699
Driftsresultat		1 720 247	1 861 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt			1 242
Sum finansinntekter			1 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	100 610	144 151
Annen rentekostnad		122	
Sum finanskostnader		100 732	144 151
Netto finans		-100 732	-142 909
Ordinært resultat før skattekostnad		1 619 515	1 718 704
Skattekostnad på ordinært resultat	7	356 293	378 115
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 263 222	1 340 589
Årsresultat		1 263 222	1 340 589
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 263 222	1 340 589
Totalresultat		1 263 222	1 340 589
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	329 279	372 582
Udekket tap	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital	6	933 943	968 007
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 263 222	1 340 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	2, 8	21 500 000	21 500 000
Sum varige driftsmidler		21 500 000	21 500 000
Sum anleggsmidler		21 500 000	21 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 450 402	3 659 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 450 402	3 659 726
Sum omløpsmidler		3 450 402	3 659 726
SUM EIENDELER		24 950 402	25 159 726
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	43 365	43 365
Overkurs	6	13 458 818	13 458 818
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		13 502 183	13 502 183
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	6	6 731 518	5 797 574
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		6 731 518	5 797 574
Sum egenkapital		20 233 701	19 299 757
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	337 737	322 825
Sum avsetninger for forpliktelser		337 737	322 825
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	3 625 985	4 725 375
Sum annen langsiktig gjeld		3 625 985	4 725 375
Sum langsiktig gjeld		3 963 722	5 048 200
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	422 153	477 669
Leverandørgjeld		4 040	
Betalbar skatt	7	248 507	257 044
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		78 279	77 056
Sum kortsiktig gjeld		752 979	811 769
Sum gjeld		4 716 701	5 859 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 950 402	25 159 726



Årsregnskap 2021

Kongsvingerveien 27 AS

Org.nr. 915 834 132



**Årsberetning 2021
for
Kongsvingerveien 27 AS**

Virksomhetens art

Kongsvingerveien 27 AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Kongsvingerveien 27 AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Frank Sulebakk
styreleder

Bjørn Erlend Dæhlie
styremedlem



Resultatregnskap			
Kongsvingerveien 27 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	1 965 012	1 932 744
Andre driftsinntekter		70 435	1 568
Sum driftsinntekter		2 035 447	1 934 312
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	3	-315 200	-72 699
Sum driftskostnader		-315 200	-72 699
Driftsresultat		1 720 247	1 861 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-100 610	-144 151
Andre rentekostnader		-122	0
Resultat av finansposter		-100 732	-142 909
Ordinært resultat før skattekostnad		1 619 515	1 718 704
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-356 293	-378 115
Ordinært resultat		1 263 222	1 340 589
Årsresultat		1 263 222	1 340 589
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	329 279	372 582
Avsatt til annen egenkapital	6	933 943	968 007
Sum overføringer		1 263 222	1 340 589



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	2, 8	21 500 000	21 500 000
Sum varige driftsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		3 450 402	3 659 726
Sum omløpsmidler		<u>3 450 402</u>	<u>3 659 726</u>
SUM EIENDELER		<u>24 950 402</u>	<u>25 159 726</u>



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	43 365	43 365
Overkurs	6	<u>13 458 818</u>	<u>13 458 818</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>13 502 183</u>	<u>13 502 183</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>6 731 518</u>	<u>5 797 574</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 731 518</u>	<u>5 797 574</u>
Sum egenkapital		<u>20 233 701</u>	<u>19 299 757</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	<u>337 737</u>	<u>322 825</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>337 737</u>	<u>322 825</u>
Langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	4	<u>3 625 985</u>	<u>4 725 375</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>3 625 985</u>	<u>4 725 375</u>
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	422 153	477 669
Leverandørgjeld		4 040	0
Betalbar skatt	7	248 507	257 044
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		<u>78 279</u>	<u>77 056</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>752 979</u>	<u>811 769</u>
Sum gjeld		<u>4 716 701</u>	<u>5 859 969</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>24 950 402</u>	<u>25 159 726</u>
Oslo, 17.03.2022			
_____ Frank Sulebakk styreleder		_____ Bjørn Erlend Dæhlie styremedlem	
Kongsvingerveien 27 AS			Side 5



Kongsvingerveien 27 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 01.07.2015 og eies 100% av DÆRE Holding AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet. IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Basisprinsipper

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

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger. Eiendommen i Kongsvingerveien 27 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra eksternt takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yieldbetraktning basert på netto leieinntekter.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontanter og kontantekvivalenter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt. Kontantstrømpstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "kontanter og kontantekvivalenter".



Kongsvingerveien 27 AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Investeringseiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	21 500 000	21 500 000
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	21 500 000	21 500 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12	21 500 000	21 500 000

Økonomisk levetid 50 år

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	11 595	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 595	10 600

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	3 625 985	4 725 375	422 153	477 669
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til ytet konsernbidrag. Selskapets langsiktige gjeld er knyttet til lån fra DÆRE Holding AS som renteberegnes på markedsmessige vilkår.



Kongsvingerveien 27 AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 43 365 består av 43 365 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av DÆRE Holding AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	43 365	13 458 818	5 797 574	19 299 757
Årets resultat	0	0	1 263 222	1 263 222
Avgitt konsernbidrag	0	0	-329 279	-329 279
Pr. 31.12	43 365	13 458 818	6 731 518	20 233 701

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	19 222 710	19 154 925
Gevinst- og tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	19 222 710	19 154 925
Underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	-17 687 540	-17 687 540
Grunnlag for utsatt skatt	1 535 170	1 467 385
Utsatt skattefordel i balansen	337 737	322 825
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	248 507	257 044
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	248 507	257 044
Endring i utsatt skatt/skattefordel	14 912	15 984
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	92 874	105 087
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	356 293	378 115



Kongsvingerveien 27 AS

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Eiendommen til Kongsvingerveien 27 AS er stilt til sikkerhet for gjeld i DÆRE Holding AS. Eiendommen er pantsatt til fordel for Handelsbanken.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kongsvingerveien 27 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsvingerveien 27 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kongsvingerveien 27 AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: ZQF6f-GOXTQ-7WCWB-X52G8-6AVCQ-NZMWW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:25:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZQE6I-GOXTQ-7WOWB-X52G8-6AVQ0-NZMWW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2021

Kongsvingerveien 27 AS

Org.nr. 915 834 132



**Årsberetning 2021
for
Kongsvingerveien 27 AS**

Virksomhetens art

Kongsvingerveien 27 AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Kongsvingerveien 27 AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Frank Sulebakk
styreleder

Bjørn Erlend Dæhlie
styremedlem



Resultatregnskap			
Kongsvingerveien 27 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	1 965 012	1 932 744
Andre driftsinntekter		70 435	1 568
Sum driftsinntekter		2 035 447	1 934 312
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	3	-315 200	-72 699
Sum driftskostnader		-315 200	-72 699
Driftsresultat		1 720 247	1 861 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 242
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-100 610	-144 151
Andre rentekostnader		-122	0
Resultat av finansposter		-100 732	-142 909
Ordinært resultat før skattekostnad		1 619 515	1 718 704
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-356 293	-378 115
Ordinært resultat		1 263 222	1 340 589
Årsresultat		1 263 222	1 340 589
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	329 279	372 582
Avsatt til annen egenkapital	6	933 943	968 007
Sum overføringer		1 263 222	1 340 589



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	2, 8	<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		<u>3 450 402</u>	<u>3 659 726</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 450 402</u>	<u>3 659 726</u>
SUM EIENDELER		<u>24 950 402</u>	<u>25 159 726</u>



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	43 365	43 365
Overkurs	6	<u>13 458 818</u>	<u>13 458 818</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>13 502 183</u>	<u>13 502 183</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>6 731 518</u>	<u>5 797 574</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 731 518</u>	<u>5 797 574</u>
Sum egenkapital		<u>20 233 701</u>	<u>19 299 757</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	<u>337 737</u>	<u>322 825</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>337 737</u>	<u>322 825</u>
Langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	4	<u>3 625 985</u>	<u>4 725 375</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>3 625 985</u>	<u>4 725 375</u>
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	422 153	477 669
Leverandørgjeld		4 040	0
Betalbar skatt	7	248 507	257 044
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		<u>78 279</u>	<u>77 056</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>752 979</u>	<u>811 769</u>
Sum gjeld		<u>4 716 701</u>	<u>5 859 969</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>24 950 402</u>	<u>25 159 726</u>
Oslo, 17.03.2022			
_____ Frank Sulebakk styreleder		_____ Bjørn Erlend Dæhlie styremedlem	
Kongsvingerveien 27 AS			Side 5



Kongsvingerveien 27 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 01.07.2015 og eies 100% av DÆRE Holding AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet. IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Basisprinsipper

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

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger. Eiendommen i Kongsvingerveien 27 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra eksternt takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yieldbetraktning basert på netto leieinntekter.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontanter og kontantekvivalenter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt. Kontantstrømpstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "kontanter og kontantekvivalenter".



Kongsvingerveien 27 AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Investeringseiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	21 500 000	21 500 000
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	21 500 000	21 500 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12	21 500 000	21 500 000

Økonomisk levetid 50 år

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	11 595	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 595	10 600

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	3 625 985	4 725 375	422 153	477 669
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til ytet konsernbidrag. Selskapets langsiktige gjeld er knyttet til lån fra DÆRE Holding AS som renteberegnes på markedsmessige vilkår.



Kongsvingerveien 27 AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 43 365 består av 43 365 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av DÆRE Holding AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	43 365	13 458 818	5 797 574	19 299 757
Årets resultat	0	0	1 263 222	1 263 222
Avgitt konsernbidrag	0	0	-329 279	-329 279
Pr. 31.12	43 365	13 458 818	6 731 518	20 233 701

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	19 222 710	19 154 925
Gevinst- og tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	19 222 710	19 154 925
Underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	-17 687 540	-17 687 540
Grunnlag for utsatt skatt	1 535 170	1 467 385
Utsatt skattefordel i balansen	337 737	322 825
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	248 507	257 044
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	248 507	257 044
Endring i utsatt skatt/skattefordel	14 912	15 984
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	92 874	105 087
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	356 293	378 115



Kongsvingerveien 27 AS

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Eiendommen til Kongsvingerveien 27 AS er stilt til sikkerhet for gjeld i DÆRE Holding AS. Eiendommen er pantsatt til fordel for Handelsbanken.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Kongsvingerveien 27 AS

Kontantstrømoppstilling

01.01 - 31.12.2021

	2021	2020
<u>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</u>		
Resultat før skatt	1 619 515	1 718 704
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	0	0
Betalbar skatt	-257 044	-343 622
Ordinære avskrivninger	0	0
Verdiendring investeringseiendom	0	0
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	4 040	-75 360
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 223	11 969
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 367 735	1 311 691
<u>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</u>		
Investeringer i varige driftsmidler	0	67 275
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	0	0
Endring i andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	67 275
<u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u>		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-1 099 390	-455 849
Utbetaling av konsernbidrag	-477 669	-59 321
Utbytte	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 577 059	-515 170
Netto endring i likvider i året	-209 324	863 796
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	3 659 726	2 795 930
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	3 450 402	3 659 726