



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 399 576
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Glynitveien 30
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Lindstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 257 975	4 393 507
Sum inntekter		6 257 975	4 393 507
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	757 944	585 974
Annen driftskostnad	3	2 588 832	1 626 865
Sum kostnader		3 346 776	2 212 839
Driftsresultat		2 911 199	2 180 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		393	475
Sum finansinntekter		393	475
Rentekostnad til foretak i samme konsern		168 112	180 625
Annen rentekostnad		2 237 424	1 886 605
Annen finanskostnad			25 050
Sum finanskostnader		2 405 536	2 092 280
Netto finans		-2 405 143	-2 091 805
Ordinært resultat før skattekostnad		506 055	88 863
Skattekostnad på ordinært resultat		195 625	-711 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		310 430	800 702
Årsresultat		310 430	800 702
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		310 430	218 117
Annen egenkapital			582 585
Sum overføringer og disponeringer		310 430	800 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	1 241 900	1 625 048
Sum immaterielle eiendeler		1 241 900	1 625 048
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	72 172 500	62 804 000
Sum varige driftsmidler		72 172 500	62 804 000
Sum anleggsmidler		73 414 400	64 429 048
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		86 732	95 551
Andre fordringer		89 416	
Konsernfordringer		44 972	44 972
Sum fordringer		221 120	140 523
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		244 771	279 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 771	279 189
Sum omløpsmidler		465 890	419 711
SUM EIENDELER		73 880 290	64 848 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 100 000,00)	6, 8	10 000 000	30 000
Overkurs	6		9 970 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6, 9	766 860	1 077 291
Sum opptjent egenkapital		-766 860	-1 077 291
Sum egenkapital	6	9 233 140	8 922 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	3 020 354	2 824 729
Sum avsetninger for forpliktelser		3 020 354	2 824 729
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	55 865 000	48 605 274
Sum annen langsiktig gjeld		55 865 000	48 605 274
Sum langsiktig gjeld		58 885 354	51 430 003
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	150 000	
Leverandørgjeld		209 870	441 018
Kortsiktig konserngjeld		3 845 838	3 127 726
Annen kortsiktig gjeld		1 556 089	927 303
Sum kortsiktig gjeld		5 761 797	4 496 047
Sum gjeld		64 647 151	55 926 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 880 290	64 848 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 218267

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 399 576
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Glynitveien 30
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Lindstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2021



Organisasjonsnr: 920 399 576
KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 257 975	4 393 507
Sum inntekter		6 257 975	4 393 507
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	757 944	585 974
Annen driftskostnad	3	2 588 832	1 626 865
Sum kostnader		3 346 776	2 212 839
Driftsresultat		2 911 199	2 180 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		393	475
Sum finansinntekter		393	475
Rentekostnad til foretak i samme konsern		168 112	180 625
Annen rentekostnad		2 237 424	1 886 605
Annen finanskostnad			25 050
Sum finanskostnader		2 405 536	2 092 280
Netto finans		-2 405 143	-2 091 805
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		195 625	-711 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		310 430	800 702
Årsresultat		310 430	800 702
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		310 430	218 117
Annen egenkapital			582 585
Sum overføringer og disponeringer		310 430	800 702



Organisasjonsnr: 920 399 576
KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Goodwill 5 1 241 900 1 625 048
Sum immaterielle eiendeler 1 241 900 1 625 048

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 7 72 172 500 62 804 000
Sum varige driftsmidler 72 172 500 62 804 000

Sum anleggsmidler 73 414 400 64 429 048

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 86 732 95 551
Andre fordringer 89 416
Konsernfordringer 44 972 44 972
Sum fordringer 221 120 140 523

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 244 771 279 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 244 771 279 189

Sum omløpsmidler 465 890 419 711

SUM EIENDELER 73 880 290 64 848 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 100 000,00) 6, 8 10 000 000 30 000
Overkurs 6 9 970 000
Sum innskutt egenkapital 10 000 000 10 000 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 6, 9 766 860 1 077 291
Sum opptjent egenkapital -766 860 -1 077 291

Sum egenkapital 6 9 233 140 8 922 709



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	3 020 354	2 824 729
Sum avsetninger for forpliktelser		3 020 354	2 824 729
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	55 865 000	48 605 274
Sum annen langsiktig gjeld		55 865 000	48 605 274
Sum langsiktig gjeld		58 885 354	51 430 003
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	150 000	
Leverandørgjeld		209 870	441 018
Kortsiktig konserngjeld		3 845 838	3 127 726
Annen kortsiktig gjeld		1 556 089	927 303
Sum kortsiktig gjeld		5 761 797	4 496 047
Sum gjeld		64 647 151	55 926 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 880 290	64 848 759



Organisasjonsnr: 920 399 576
KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	100000.00	10000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Surge Invest AS	75.00	75.00%	Ordinære aksjer
TJV Invest AS	25.00	25.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

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
2

Ytelser til andre ledende personer

Note



3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82250.00	25200.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		20000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82250.00	45200.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter 2020 KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	82 250	25 200
Andre tjenester	0	20 000
Sum godtgjørelse til revisor	82 250	45 200

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020		63 099 066	63 099 066
Tilgang i året	1 000 000	8 743 296	9 743 296
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 000 000	71 842 362	72 842 362
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020		(295 066)	(295 066)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(669 862)	(669 862)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	1 000 000	71 172 500	72 172 500
Årets avskrivninger		(374 796)	(374 796)
Økonomisk levetid		30 - 80 år	
Avskrivningsplan: Lineær		1,25 - 3,33 %	

Note 5 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 915 956
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 915 956
Avskr., nedskr. og rev. nedskr. 01.01.2020	(290 908)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	(674 056)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	1 241 900
Årets avskrivninger	(383 148)
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan: Lineær	20 %

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	30 000	9 970 000	(1 077 291)	8 922 709
Økning AK/overkurs	9 970 000			9 970 000
Reduksjon AK/overkurs		(9 970 000)		(9 970 000)
Årets resultat			310 430	310 430



Egenkapital 31.12.2020	10 000 000	0	(766 860)	9 233 140
------------------------	------------	---	-----------	-----------

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 014 000	48 605 274
Sum	56 014 000	48 605 274

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:

Utleieeiendommer	72 039 900	62 804 000
Sum	72 039 900	62 804 000

Av langsiktig gjeld på kr 55 865 000 forfaller kr 46 365 000 om mer enn 5 år.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	100 000,00	10 000 000,00
Sum	100		10 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Surge Invest AS	75	75,00%	Ordinære aksjer
TJV Invest AS	25	25,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Note 9 - Endring inngående balanse

Utsatt skatt 01.01.2020 er endret fra kr 1 164 853 til kr 3 039 582 og skyldes feil grunnlag for beregning av utsatt skatt i 2019.



Til generalforsamlingen i Kongholm Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kongholm Boligutleie AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 310 430. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Harstad, 16. april 2021

ES Revisjon AS

Egil Stene

Statsautorisert revisor