



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 775 679
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	INSENTI UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 10 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svein Erik Tverli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	12		
Annen driftskostnad	12	35 000	25 000
Sum kostnader		35 000	25 000
Driftsresultat		-35 000	-25 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	8 886 000	-737 000
Annen renteinntekt	8	1 348 000	747 000
Sum finansinntekter		10 234 000	10 000
Annen rentekostnad	11	1 069 000	749 000
Sum finanskostnader		1 069 000	749 000
Netto finans		9 165 000	-739 000
Ordinært resultat før skattekostnad		9 130 000	-764 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	54 000	-6 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 076 000	-758 000
Årsresultat		9 076 000	-758 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	191 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	8 886 000	-758 000
Sum overføringer og disponeringer		9 077 000	-758 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	101 000	101 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 295 000	9 409 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	74 404 000	30 123 000
Lån	10	1 800 000	1 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		94 600 000	41 433 000
Sum anleggsmidler		94 600 000	41 433 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 000	0
Konsernfordringer	11	0	28 000
Sum fordringer		2 000	28 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	5 000	25 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 000	25 000
Sum omløpsmidler		7 000	53 000
SUM EIENDELER		94 607 000	41 486 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2,3	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	8 290 000	-596 000
Sum opptjent egenkapital		8 290 000	-596 000
Sum egenkapital		18 290 000	9 404 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	76 064 000	32 082 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 064 000	32 082 000
Sum langsiktig gjeld		76 064 000	32 082 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 000	0
Kortsiktig konserngjeld	11	245 000	0
Sum kortsiktig gjeld		253 000	0
Sum gjeld		76 317 000	32 082 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 607 000	41 486 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	12		
Annen driftskostnad	12	164 000	47 000
Sum kostnader		164 000	47 000
Driftsresultat		-164 000	-47 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	8 886 000	-737 000
Annen renteinntekt	8	727 000	724 000
Sum finansinntekter		9 613 000	-13 000
Annen rentekostnad	11	1 069 000	749 000
Sum finanskostnader		1 069 000	749 000
Netto finans		8 544 000	-762 000
Ordinært resultat før skattekostnad		8 380 000	-809 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-111 000	-16 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 491 000	-793 000
Årsresultat		8 491 000	-793 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	29 547 000	28 821 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 295 000	9 409 000
Andre langsiktige fordringer	9	118 500 000	75 500 000
Lån	10	1 800 000	1 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		168 142 000	115 530 000
Sum anleggsmidler		168 142 000	115 530 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 000	0
Konsernfordringer	11	751 000	73 000
Sum fordringer		754 000	73 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	11 000	78 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 000	78 000
Sum omløpsmidler		765 000	151 000
SUM EIENDELER		168 907 000	115 681 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2,3	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	82 484 000	73 599 000
Sum opptjent egenkapital		82 484 000	73 599 000
Sum egenkapital		92 484 000	83 599 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	76 064 000	32 082 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 064 000	32 082 000
Sum langsiktig gjeld		76 064 000	32 082 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 000	
Kortsiktig konserngjeld	11	245 000	
Annen kortsiktig gjeld		99 000	
Sum kortsiktig gjeld		361 000	
Sum gjeld		76 425 000	32 082 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 909 000	115 681 000



Insentiv Utvikling AS Styrets beretning for 2021

Om Insentiv Utvikling

Selskapets formål er å utvikle og investere i andre selskaper og alt som står i forbindelse med dette.

Selskapets utvikling og finansielle stilling

Insentiv Utvikling fikk et negativt driftsresultat på kr 35.000 i 2021. Resultat etter skatt ble kr 9,1 mill. Selskapets egenkapital per 31. desember 2021 er kr 18,3 mill. Selskapet er i tillegg finansiert med langsiktig lån fra sitt morselskap.

Konsernet fikk et negativt driftsresultat på kr 0,2 mill i 2021. Resultat etter skatt ble kr 8,5 mill. Konsernets egenkapital per 31. desember 2021 er kr 92,5 mill. Konsernet er i tillegg finansiert med langsiktig lån fra sitt morselskap.

Det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende kontantstrømoppstilling og noter gir etter styrets oppfatning et riktig uttrykk for selskapets og konsernets finansielle stilling og resultat av virksomheten. Styret foreslår derfor at det fremlagte regnskap fastsettes som henholdsvis resultatregnskap og balanse.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Risikoforhold

Markedsmessig og finansiell risiko er knyttet til etterspørselen innenfor eiendomsmarkedet som påvirkes av nasjonale konjunkturer. Endringer i nasjonale konjunkturer vil ha vesentlig betydning for konsernets økonomi.

Konsernets *likviditetsrisiko* vurderes som lav da konsernet har tilgang til kapital fra sitt morselskap.

Organisasjon og miljø

Selskapet har ingen ansatte, og selskapet driver sin virksomhet fra leide lokaler i Oslo. Selskapet har fulgt opp kravene om ikke å forurense det ytre miljø.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.



Disponering av årsresultatet

Årets resultat i Insentiv Utvikling AS ble kr 9.077.185 og foreslås disponert slik:

Avgitt konsernbidrag	kr	190.915
Overført annen egenkapital	kr	8.886.270
<u>Sum disponering:</u>	kr	<u>9.077.185</u>

Utsiktene fremover

Det forventes fortsatt økt etterspørsel etter både næringslokaler og leiligheter. Konsernet er gjennom sine investeringer godt posisjonert til å skape fremtidige resultater. Utbruddet av Covid-19 har så langt ikke medført noen vesentlige endringer i konsernets ordremasse eller økt risiko for tap på krav.

Oslo, 4. mai 2022
Styret i Insentiv Utvikling AS

Bjørn R. Grepperud
Styreleder
Elektronisk signert

Rune Pedersen
Elektronisk signert



Insenti Utvikling AS

Resultatregnskap

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insenti Utvikling AS			Konsem	
2020	2021	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER				
0	0	Salgsinntekt	0	0
0	0	Andre driftsinntekter	0	0
0	0	Sum driftsinntekter	0	0
DRIFTSKOSTNADER				
0	0	Kjøp av varer og tjenester	0	0
0	0	Personalkostnader	0	0
0	0	Ordinære avskrivninger	0	0
25	35	Andre driftskostnader	164	47
25	35	Sum driftskostnader	164	47
-25	-35	DRIFTSRESULTAT	-164	-47
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
747	1 348	Renteinntekt	727	724
0	0	Gevinst salg aksjer	0	0
-737	8 886	Andel resultat tilknyttet selskap	8 886	-737
-749	-1 069	Rentekostnad	-1 069	-749
-739	9 166	NETTO FINANSPOSTER	8 544	-762
-764	9 131	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	8 380	-809
-6	54	Skattekostnad på ordinært resultat	-111	-16
-758	9 077	ÅRSRESULTAT	8 491	-793
Disponering av årsresultatet:				
0	-190,915	Avgitt konsemsbidrag		2
758	-8 886,270	Overført annen egenkapital		2
758	-9 077,185	Sum overføringer og disponeringer		



Insenti Utvikling AS

Balanse

Eiendeler

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insenti Utvikling AS			Konsern	
31.12.2020	31.12.2021	Note	31.12.2021	31.12.2020
ANLEGGSMIDLER				
<i>Varige driftsmidler</i>				
0	0		0	0
0	0		0	0
0	0		0	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
101	101	5	0	0
9 409	18 295	7	18 295	9 409
0	0	9	118 500	75 500
1 800	1 800	10	1 800	1 800
30 123	74 404	8	29 547	28 821
41 433	94 600		168 143	115 530
41 433	94 600		168 143	115 530
OMLØPSMIDLER				
<i>Fordringer</i>				
			0	
28	0	11	751	73
			3	
28	2		754	73
0	0	6	0	0
25	5	4	11	78
53	7		766	150
41 486	94 607		168 908	115 680



Insenti Utvikling AS

Balanse


Egenkapital og gjeld

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insenti Utvikling AS			Konsern		
31.12.2020	31.12.2021	Note	31.12.2021	31.12.2020	
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
10 000	10 000	Aksjekapital	2, 3	10 000	10 000
10 000	10 000	Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital					
-596	8 290	Annen egenkapital	2	82 484	73 599
-596	8 290	Sum opptjent egenkapital		82 484	73 599
9 404	18 290	Sum egenkapital		92 484	83 599
GJELD					
Avsetning for forpliktelseser					
0	0	Utsatt skatt			
0	0	Sum avsetning for forpliktelseser			
Annen langsiktig gjeld					
32 082	76 064	Gjeld konsernselskaper	11	76 064	32 082
32 082	76 064	Sum annen langsiktig gjeld		76 064	32 082
Kortsiktig gjeld					
0	8	Leverandørgjeld		17	0
0	0	Forskudd fra kunder		0	0
0	245	Gjeld til konsernselskaper	11	245	0
0	0	Betalbar skatt		0	0
0	0	Skyldig offentlige avgifter		0	0
0	0	Annen kortsiktig gjeld		99	
0	253	Sum kortsiktig gjeld		360	0
32 082	76 317	Sum gjeld		76 424	32 082
41 486	94 607	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 908	115 680

Oslo, 4. mai 2022
Styret i Insenti Utvikling AS

 SIGNERT
18.05.2022
Bjørn R. Grepperud
Styremedlem

 SIGNERT
05.05.2022
Pedersen, Rune
Styremedlem



Insenti Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insenti Utvikling AS			Konsern	
2020	2021	Note	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:				
-764	9 131	Resultat før skattekostnad	8 380	-809
		Periodens betalte skatter		
		Tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler		
		Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		
		Endring i kundefordringer ordinære		
	8	Endring i leverandørgjeld	17	
		Endring i forskudd fra kunder		
737	-8 886	Endring i investerings- eller finansieringsaktiviteter	-8 886	737
2	-281	Endring i andre tidsavgrensninger	3 284	25
-25	-28	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 795	-47
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:				
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		
		Innbetalinger ved salg av anleggsaksjer		
		Utbetalinger ved kjøp av anleggsaksjer		
-	-	Utbetalinger til andre investeringer		
-500	-42 934	Innbetalinger fra andre investeringer	11	-45 847
-500	-42 934	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-45 847	-500
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:				
500	42 914	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11	42 914
		Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		500
		Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		
		Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
-	-	Innbetalinger av egenkapital		
		Utbetalinger av utbytte		
28	28	Innbetalinger av konsernbidrag	73	72
		Utbetalinger av konsernbidrag		
528	42 942	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	42 987	572
3	-20	Netto endring i kontanter/kontantekvivalenter	-66	25
23	25	Kontantbeholdning per 01.01.	78	53
25	5	Kontantbeholdning per 31.12.	11	78



Insenti Utvikling AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsoppgjøret består av årsberetning, resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsoppgjøret utgjør en helhet. Regnskapet er avlagt i samsvar med aksjelov og god regnskapsskikk i Norge.

Regnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de aksjeselskap hvor Insenti Utvikling AS har direkte eller indirekte stemmeflertall. Konsoliderte selskap fremgår av note 6. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.

Kjøpte datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuelle merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelers forventede levetid.

Fordringer og gjeld mellom konsernselskaper er eliminert. Tilsvarende er intern omsetning mellom konsernselskaper eliminert i resultatregnskapet.

Datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivninger har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivningen er reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i morselskapets balanse.

Tilknyttet selskap

Tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivninger har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivningen er reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i tilknyttet selskap. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i selskapets balanse.



Klassifiseringsprinsipper

Eiendeler som er ment omsatt innen kommende år, samt eiendeler som har direkte tilknytning til varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler i balansen. Eiendeler bestemt for mer varig eie er klassifisert som anleggsmidler.

Gjeld som skal betales innen kommende år er i balansen klassifisert som kortsiktig gjeld, mens gjeld som skal betales etter kommende år er klassifisert som langsiktig gjeld.

Klassifisering av aksjer skjer på basis av investeringens motiv. Finansielt motiverte investeringer er klassifisert som omløpsmiddel, mens strategiske investeringer er ført under anleggsmidler.

Inntektsføringsprinsipper

Selskapets inntekter og kostnader regnskapsføres på leveringstidspunktet for den enkelte vare eller tjeneste.

Vurdering av vesentlige balanseposter

Fordringer

Eksterne kundefordringer og andre eksterne 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 fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kortsiktig og langsiktig gjeld

Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skattekostnad

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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utliknet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Avvik til en skattesats på 22 % skyldes endelige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.



Note 2 Egenkapital

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insentti Utvikling AS:

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 31.12.20	10 000	-	-596	9 404
Årets resultat			9 077	9 077
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	-		-191	-191
Egenkapital per 31.12.21	10 000	-	8 290	18 290

Konsernet:

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 31.12.20	10 000	-	73 599	83 599
Årets resultat			8 491	8 491
Mottatt konsernbidrag (etter skatt)	-		395	395
Egenkapital per 31.12.21	10 000	-	82 484	92 484

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 10.000.000,- består av 10.000.000 aksjer à kr 1,00. Alle aksjer har like rettigheter.

Aksjonærsammensetningen er som følger:

Aksjonær	Aksjer	Andel
Insentti Holding AS	10 000 000	100 %
Sum	10 000 000	100 %

Konsernregnskap for Insentti Holding AS er tilgjengelig på selskapets kontor i Dronning Mauds gate 10, Oslo.

Note 4 Likvider og bundne midler

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Insentti Utvikling		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Bundne skattetrekksmidler				
Øvrige bankinnskudd	5	25	11	78
Kontanter og bankinnskudd i balansen	5	25	11	78

Note 5 Datterselskap

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.2021 (100 %)	Resultat 2021 (100 %)
Insentti Senter Holding AS	17.10.2016	Oslo	100 %	74 295	-586

Note 6 Selskap som er unnlatt fra konsolideringen

Insentti Senter Holding AS kjøpte den 23. juni 2021 de resterende andelene i Tårnåsen BRL, slik at selskapet ble eneieier av Tårnåsen BRL. Tårnåsen BRL er under midlertidig eie og er iht. NRS 17, punkt 5, unnlatt fra konsolideringen. Bokført verdi på eierandelene er kr 1,- og er oppført som omløpsmidler.

Note 7 Tilknyttet selskap

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.2021 (100 %)	Resultat 2021 (100 %)
Astrids vei 1 AS	12.06.2017	Oslo	30 %	37 509	29 902



Note 8 Ansvarlig lån

	Insenti Utvikling AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ansvarlig lån Insenti Senter Holding AS	70 446	27 512	0	0
Ansvarlig lån Tårnåsen BRL	0	0	29 130	26 282
Opptjente renter	3 958	2 610	418	2 538
Sum	74 404	30 123	29 547	28 821

Note 9 Andre langsiktige fordringer

	Insenti Utvikling AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Fordring Tårnåsen BRL	0	0	118 500	75 500
Sum	0	0	118 500	75 500

Insenti Senter Holding AS' aksjer i Tårnåsen Senter AS ble den 5. november 2018 solgt til Tårnåsen BRL. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 74,6 mill som ble inntektsført i 2018. Insenti Senter Holding AS har i forbindelse med salget gitt en selgerkreditt til Tårnåsen BRL. Ved overtagelsen av de resterende andelene i Tårnåsen BRL overtok selskapet selgers netto selgerkreditt til Tårnåsen BRL. Selgerkreditten er rentefri og har forfall 1. mars 2025.

Note 10 Lån

	Insenti Utvikling AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Lån Astrids vei 1 AS	1 800	1 800	1 800	1 800
Sum	1 800	1 800	1 800	1 800

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insenti Utvikling AS:

	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer:		
Kortsiktige fordringer	-	28
Langsiktige fordringer	-	-
Sum fordringer	-	28
Gjeld:		
Kortsiktig gjeld	245	-
Langsiktig gjeld	76 064	32 082
Sum gjeld	76 309	32 082

Note 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser med mer

(Alle tall i 1.000 kroner)

Konsernet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar. Konsernet har ingen forpliktelser overfor styret ved opphør eller endring av vervet.

Revisor:

Tall i hele kroner, ekskl. mva	Insenti Utvikling AS		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon	19 750	12 500	39 500	25 000
Utarbeidelse av ligningspapirer og annen rådgivning	9 400	7 150	117 300	14 300
Sum	29 150	19 650	156 800	39 300



Note 13 Skatt

(Alle tall i 1.000 kroner)

Insenti Utvikling AS:

	2021	2020
Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel:		
Anleggsmidler	0	0
Skattemessig tilbakeføring av inntekter	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	0	0
22% utsatt skatt (utsatt skattefordel)	0	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) i balansen	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	9 131	-764
Permanente forskjeller	-8 886	737
Grunnlag for årets skattekostnad	245	-28
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0
Avgitt konsernbidrag	-245	28
Årets skattegrunnlag (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Årets skattekostnad fordeler seg på:

Betalbar skatt	54	-6
Skatt på konsernbidrag	0	0
For mye/lite avsatt i fjor	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	54	-6

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt i skattekostnaden	54	-6
Skattevirkning av avgitt konsernbidrag	-54	6
Betalt skatt utover avsatt	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Avstemming av årets skattekostnad:

22 % skatt på resultat før skatt	2 009	-168
Permanente forskjeller	-1 955	162
For mye/lite avsatt i fjor	0	0
Beregnet skattekostnad	54	-6

Konsernet:

	2021	2020
Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel:		
Anleggsmidler	0	0
Skattemessig tilbakeføring av inntekter	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Skattereduserte forskjeller som ikke kan utlignes	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	0	0
22% utsatt skatt (utsatt skattefordel)	0	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) i balansen	0	0

**Beregning av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnad	8 380	-809
Permanente forskjeller	-8 886	737
Grunnlag for årets skattekostnad	-506	-73
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført	506	73
Årets skattegrunnlag (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Årets skattekostnad fordeler seg på:

Betalbar skatt	-111	-16
Skatt på konsernbidrag	0	0
For mye/lite avsatt i fjor	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	-111	-16

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt i skattekostnaden	-111	-16
Skattevirkning av mottatt konsernbidrag	111	16
Betalt skatt utover avsatt	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Avstemming av årets skattekostnad:

22% skatt på resultat før skatt	1 844	-178
Permanente forskjeller	-1 955	162
For mye/lite avsatt i fjor	0	0
Beregnet skattekostnad	-111	-16

Note 14 Nærstående parter

(Alle tall i 1.000 kroner)

Som nærstående parter defineres Gråfjell Holding AS, Insentí Holding AS, Insentí AS, Insentí Senter Holding AS, Bjørn R. Grepperud med familie og Rune Pedersen med familie.

Mellomværende mellom konsernselskaper er omtalt i note 11.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Salg av varer og tjenester		
Salg av varer	-	-
Salg av tjenester til ledende ansatt	-	-
Salg av tjenester til morselskap	-	-
Sum salg av varer og tjenester	-	-

	2021	2020
Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer	-	-
Kjøp av tjenester fra ledende ansatt	-	-
Kjøp av tjenester fra morselskap	-	-
Sum kjøp av varer og tjenester	-	-

Note 15 Sikkerhetsstillelse

Insentí Utvikling AS har stilt selvskyldnerkausjon på kr 5.943.600 overfor Handelsbanken som sikkerhet for Astrids vei 1 AS' lån på kr 22,9 mill.



Til generalforsamlingen i Insentu Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Insentu Utvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Insemi Utvikling AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 4. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Insenti Utvikling AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-05-04 14:32

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.