



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 074 104
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COGNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Petter Haakestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	250 000	250 000
Annen driftsinntekt		9 378	
Sum inntekter		259 378	250 000
Kostnader			
Varekostnad		9 378	64 756
Annen driftskostnad	1, 3	4 120 450	2 821 049
Sum kostnader		4 129 829	2 885 805
Driftsresultat		-3 870 450	-2 635 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		10 401 534	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	171 632	1 244 512
Annen renteinntekt		1 573 856	280 491
Annen finansinntekt	7, 8	157 098 021	7 800 000
Sum finansinntekter		169 245 043	9 325 003
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	81 667	352 668
Annen rentekostnad		8 198 916	3 374 709
Annen finanskostnad			2 186 780
Sum finanskostnader		8 280 583	5 914 157
Netto finans		160 964 460	3 410 846
Ordinært resultat før skattekostnad	12	157 094 010	775 041
Skattekostnad på ordinært resultat	12		170 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 094 010	604 532
Årsresultat		157 094 010	604 532
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	90 000 000	
Konsernbidrag	5	4 900 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	5	62 194 010	604 532
Sum overføringer og disponeringer		157 094 010	604 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	199 316 143	227 854 303
Lån til foretak i samme konsern	8	194 873 842	63 166 955
Andre fordringer		257 017	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		394 447 002	291 071 258
Sum anleggsmidler		394 447 002	291 071 258
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		129 670	581 757
Sum varer		129 670	581 757
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	595 713	226 292
Andre fordringer		2 704	6 158 611
Konsernfordringer	8	33 110 060	54 817 100
Sum fordringer		33 708 478	61 202 003
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	6 385	50 371 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 385	50 371 890
Sum omløpsmidler		33 844 533	112 155 650
SUM EIENDELER		428 291 535	403 226 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	5, 6	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 244 318	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		19 644 318	19 644 318
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	135 562 911	68 468 901
Sum opptjent egenkapital		135 562 911	68 468 901
Sum egenkapital	5	155 207 229	88 113 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	179 871 988	305 475 000
Langsiktig konserngjeld	8		8 166 667
Sum annen langsiktig gjeld		179 871 988	313 641 667
Sum langsiktig gjeld		179 871 988	313 641 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 120	
Leverandørgjeld	8	212 549	545 995
Betalbar skatt	12		143 448
Skyldige offentlige avgifter		313 619	
Utbytte	5	90 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8		125 149
Annen kortsiktig gjeld		2 604 030	657 430
Sum kortsiktig gjeld		93 212 318	1 472 022
Sum gjeld		273 084 306	315 113 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 291 535	403 226 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 316779

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 074 104
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COGNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Petter Haakestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 15.06.2021



Organisasjonsnr: 918 074 104
COGNIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	250 000	250 000
Annen driftsinntekt		9 378	
Sum inntekter		259 378	250 000
Kostnader			
Varekostnad		9 378	64 756
Annen driftskostnad	1, 3	4 120 450	2 821 049
Sum kostnader		4 129 829	2 885 805
Driftsresultat		-3 870 450	-2 635 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		10 401 534	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	171 632	1 244 512
Annen renteinntekt		1 573 856	280 491
Annen finansinntekt	7, 8	157 098 021	7 800 000
Sum finansinntekter		169 245 043	9 325 003
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	81 667	352 668
Annen rentekostnad		8 198 916	3 374 709
Annen finanskostnad			2 186 780
Sum finanskostnader		8 280 583	5 914 157
Netto finans		160 964 460	3 410 846
Ordinært resultat før skattekostnad	12	157 094 010	775 041
Skattekostnad på ordinært resultat	12		170 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 094 010	604 532
Årsresultat		157 094 010	604 532
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	90 000 000	
Konsernbidrag	5	4 900 000	
Annen egenkapital	5	62 194 010	604 532
Sum overføringer og disponeringer		157 094 010	604 532



Organisasjonsnr: 918 074 104
COGNIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	199 316 143	227 854 303
Lån til foretak i samme konsern	8	194 873 842	63 166 955
Andre fordringer		257 017	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		394 447 002	291 071 258
Sum anleggsmidler		394 447 002	291 071 258

Omløpsmidler

Varer

Varer		129 670	581 757
Sum varer		129 670	581 757

Fordringer

Kundefordringer	8, 9	595 713	226 292
Andre fordringer		2 704	6 158 611
Konsernfordringer	8	33 110 060	54 817 100
Sum fordringer		33 708 478	61 202 003

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	6 385	50 371 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 385	50 371 890

Sum omløpsmidler 33 844 533 112 155 650

SUM EIENDELER 428 291 535 403 226 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	5, 6	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 244 318	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		19 644 318	19 644 318

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	135 562 911	68 468 901
-------------------	---	-------------	------------



Sum opptjent egenkapital		135 562 911	68 468 901
Sum egenkapital	5	155 207 229	88 113 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	179 871 988	305 475 000
Langsiktig konserngjeld	8		8 166 667
Sum annen langsiktig gjeld		179 871 988	313 641 667
Sum langsiktig gjeld		179 871 988	313 641 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		82 120	
Leverandørgjeld	8	212 549	545 995
Betalbar skatt	12		143 448
Skyldige offentlige avgifter		313 619	
Utbytte	5	90 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8		125 149
Annen kortsiktig gjeld		2 604 030	657 430
Sum kortsiktig gjeld		93 212 318	1 472 022
Sum gjeld		273 084 306	315 113 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 291 535	403 226 908



Organisasjonsnr: 918 074 104
COGNIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	40000.00	110.00	4400000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Cognia AS	40000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	40000.00	100.00%

Note
11

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
11

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16170.00	13400.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62220.00	10225.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	78390.00	23625.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

2

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

11

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Ulefossveien AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	3647742.00	1506002.00
Huggenesveien AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	5372609.00	-422838.00
Cognia Eiendomsdrift AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	567169.00	279825.00
Floodmyrveien 40 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	3887206.00	436197.00
Øya 13 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	1638905.00	479162.00
Holabekkevegen AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	16853306.00	-532316.00



Træleborgveien 3 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	2324085.00	1832560.00
Ramdalveien 4 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	2549609.00	672108.00
Nygårdsveien 79 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	41574457.00	3633512.00
Øya 23 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	19487775.00	22288614.00
Stoltenbergsgate 54 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	17702416.00	1582776.00
Hvittingsfossveien 151 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	9043953.00	618429.00
Toppen Industripark 7 AS, Borgesskogen 46 3160 STOKKE	100.00%	100.00%	252541.00	-9393.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Noter 2020

COGNIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art

Selskapets formål er å eie, utvikle og leie ut fast eiendom/tomter og alt som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre foretak.

Inntekt- og kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Selskapets inntekter består av konsulenthonorar og inntektsføres når tjenesten er levert.

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til.

Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

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 nettogrunnlaget.

Konsernregnskap

Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 - Lønnskostnader

Cognia Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Daglig leder og andre ansatte mottar sin lønn fra Volmax AS, som blir viderefakturert til selskapet. Viderefaktureringen utgjør kr. 2 525 592 i 2020.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	16 170	13 400
Andre tjenester	62 220	10 225
Sum godtgjørelse til revisor	78 390	23 625

Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	4 400 000	15 244 318	68 468 901	88 113 219
Årets resultat			157 094 010	157 094 010
Avsatt utbytte			-90 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.2020	4 400 000	15 244 318	135 562 911	155 207 229

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
Sum	40 000		4 400 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Cognia AS	40 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	40 000	100,00%	



Note 7 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 647 742	1 506 002
Huggenesveien AS	100%	5 372 609	-422 838
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	567 169	279 825
Floodmyrveien 40 AS	100%	3 887 206	436 197
Øya 13 AS	100%	1 638 905	479 162
Holabekkevegen AS	100%	16 853 306	-532 316
Træleborgveien 3 AS	100%	2 324 085	1 832 560
Ramdalveien 4 AS	100%	2 549 609	672 108
Nygårdsveien 79 AS	100%	41 574 457	3 633 512
Øya 23 AS	100%	19 487 775	2 288 614
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	17 702 416	1 582 776
Hvittingfossveien 151 AS	100%	9 043 953	618 429
Toppen Industripark 7 AS	100%	252 541	-9 393
Sum		124 901 773	12 364 638

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Borgeskogen 46 AS og Borgeskogen 48 AS er solgt i 2020 med en regnskapsmessig gevinst på kr. 144 298 021.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	194 873 842	63 166 955
Kundefordringer konsern	595 713	226 292
Andre kortsiktige fordringer konsern	33 110 060	54 817 100
Sum	228 579 615	118 210 347

Gjeld

Lån fra foretak i samme konsern		8 166 667
Leverandørgjeld innen konsern	67 774	132 817
Annen kortsiktig gjeld konsern		125 149
Sum		

Resultatposter

Konsulentonorar Volmax	250 000	250 000
Utbytte fra Nygårdsveien 79 AS, Træleborgveien 3 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Øya 23 AS	12 800 000	7 800 000
Renteinntekt Floodmyrveien 40 AS	171 632	1 244 512
Renteinntekt 2019 gjaldt Borgeskogen 46 AS og 48 AS		
Rentekostnad Cognia Holding AS	81 667	352 668
Rentekostnad 2019 gjaldt Borgeskogen 46 AS		

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	595 713	226 292
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	595 713	226 292



Note 10 - Annen langsiktig gjeld

Spesifikasjon	2020	2019
Pantelån	179 871 988	305 475 000
Sum	179 871 998	305 475 000

Av langsiktig gjeld på kr 179 871 998 forfaller lånene om mer enn 5 år.

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskaper:

- 1% av aksjene i Øya 13 AS, Holabekkvegen AS og Huggenesveien AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Floodmyrveien 40 AS, Holabekkvegen AS, Huggenesveien AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvittingfossveien 151 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Træleborgveien 3 AS.
-

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 12 - Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	170 509
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	0	170 509

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	157 094 010	775 041
Permanente forskjeller	-167 495 547	0
Endringer i midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	-123 004
Mottatt konsernbidrag	10 401 534	0
Skattepliktig inntekt	-3	652 037

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 288 338	-1 545 491
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-27 061
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 288 338	1 716 000
Sum betalbar skatt i balansen	0	143 448

Det er ingen midlertidige forskjeller pr. 31.12.2020.



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Cognia Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Cognia Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 157 094 010. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 rettviseende 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 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 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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Mokle	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Cognia Eiendom AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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.

Sandefjord, 26. mars 2021
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for 2020

**COGNIA EIENDOM AS
3160 STOKKE**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
COGNIA EIENDOM AS
Borgeskogen 46
3160 STOKKE

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør





Resultatregnskap for 2020 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2020	2019
Salgsinntekt	8	250 000	250 000
Annen driftsinntekt		9 378	0
Sum driftsinntekter		259 378	250 000
Varekostnad		-9 378	-64 756
Annen driftskostnad	1, 3	-4 120 450	-2 821 049
Sum driftskostnader		-4 129 829	-2 885 805
Driftsresultat		-3 870 450	-2 635 805
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		10 401 534	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	171 632	1 244 512
Annen renteinntekt		1 573 856	280 491
Annen finansinntekt	7, 8	157 098 021	7 800 000
Sum finansinntekter		169 245 043	9 325 003
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-81 667	-352 668
Annen rentekostnad		-8 198 916	-3 374 709
Annen finanskostnad		0	-2 186 780
Sum finanskostnader		-8 280 583	-5 914 157
Netto finans		160 964 460	3 410 846
Ordinært resultat før skattekostnad	12	157 094 010	775 041
Skattekostnad på ordinært resultat	12	0	-170 509
Ordinært resultat		157 094 010	604 532
Årsresultat		157 094 010	604 532
Overføringer			
Utbytte	5	90 000 000	0
Konsernbidrag	5	4 900 000	0
Annen egenkapital	5	62 194 010	604 532
Sum		157 094 010	604 532





Balanse pr. 31. desember 2020 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	199 316 143	227 854 303
Lån til foretak i samme konsern	8	194 873 842	63 166 955
Andre fordringer		257 017	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		394 447 002	291 071 258
Sum anleggsmidler		394 447 002	291 071 258
Omløpsmidler			
Varer		129 670	581 757
Sum varer		129 670	581 757
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	595 713	226 292
Andre fordringer		2 704	6 158 611
Konsernfordringer	8	33 110 060	54 817 100
Sum fordringer		33 708 478	61 202 003
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	6 385	50 371 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 385	50 371 890
Sum omløpsmidler		33 844 533	112 155 650
Sum eiendeler		428 291 535	403 226 908





Balanse pr. 31. desember 2020 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	5, 6	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 244 318	15 244 318
Sum innskutt egenkapital		19 644 318	19 644 318
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	135 562 911	68 468 901
Sum opptjent egenkapital		135 562 911	68 468 901
Sum egenkapital	5	155 207 229	88 113 219
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	179 871 988	305 475 000
Langsiktig konserngjeld	8	0	8 166 667
Sum annen langsiktig gjeld		179 871 988	313 641 667
Sum langsiktig gjeld		179 871 988	313 641 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 120	0
Leverandørgjeld	8	212 549	545 995
Betalbar skatt	12	0	143 448
Skyldige offentlige avgifter		313 619	0
Kortsiktig konserngjeld	8	0	125 149
Utbytte	5	90 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		2 604 030	657 430
Sum kortsiktig gjeld		93 212 318	1 472 022
Sum gjeld		273 084 306	315 113 689
Sum egenkapital og gjeld		428 291 535	403 226 908

Borgeskogen, 23.03.2021

Grant Trygve Larsen
Styrets leder

Nils Edgar Fredriksen
Styremedlem

Petter Haakestad
Daglig leder





Noter 2020

COGNIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art

Selskapets formål er å eie, utvikle og leie ut fast eiendom/tomter og alt som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre foretak.

Inntekt- og kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Selskapets inntekter består av konsulenthonorar og inntektsføres når tjenesten er levert. Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

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 nettogrunnlaget.

Konsernregnskap

Selskapsregnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.





Note 1 - Lønnskostnader

Cognia Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Daglig leder og andre ansatte mottar sin lønn fra Volmax AS, som blir viderefakturert til selskapet. Viderefaktureringen utgjør kr. 2 525 592 i 2020.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	16 170	13 400
Andre tjenester	62 220	10 225
Sum godtgjørelse til revisor	78 390	23 625

Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	4 400 000	15 244 318	68 468 901	88 113 219
Årets resultat			157 094 010	157 094 010
Avsatt utbytte			-90 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.2020	4 400 000	15 244 318	135 562 911	155 207 229

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
Sum	40 000		4 400 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Cognia AS	40 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	40 000	100,00%	





Note 7 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 647 742	1 506 002
Huggenesveien AS	100%	5 372 609	-422 838
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	567 169	279 825
Floodmyrveien 40 AS	100%	3 887 206	436 197
Øya 13 AS	100%	1 638 905	479 162
Holabekkevegen AS	100%	16 853 306	-532 316
Træleborgveien 3 AS	100%	2 324 085	1 832 560
Ramdalveien 4 AS	100%	2 549 609	672 108
Nygårdsveien 79 AS	100%	41 574 457	3 633 512
Øya 23 AS	100%	19 487 775	2 288 614
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	17 702 416	1 582 776
Hvittingfossveien 151 AS	100%	9 043 953	618 429
Toppen Industripark 7 AS	100%	252 541	-9 393
Sum		124 901 773	12 364 638

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Borgeskogen 46 AS og Borgeskogen 48 AS er solgt i 2020 med en regnskapsmessig gevinst på kr. 144 298 021.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	194 873 842	63 166 955
Kundefordringer konsern	595 713	226 292
Andre kortsiktige fordringer konsern	33 110 060	54 817 100
Sum	228 579 615	118 210 347

Gjeld

Lån fra foretak i samme konsern		8 166 667
Leverandørgjeld innen konsern	67 774	132 817
Annen kortsiktig gjeld konsern		125 149

Sum

Resultatposter

Konsulentonorar Volmax	250 000	250 000
Utbytte fra Nygårdsveien 79 AS, Træleborgveien 3 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Øya 23 AS	12 800 000	7 800 000
Renteinntekt Floodmyrveien 40 AS	171 632	1 244 512
Renteinntekt 2019 gjaldt Borgeskogen 46 AS og 48 AS		
Rentekostnad Cognia Holding AS	81 667	352 668
Rentekostnad 2019 gjaldt Borgeskogen 46 AS		

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	595 713	226 292
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	595 713	226 292





Note 10 - Annen langsiktig gjeld

Spesifikasjon	2020	2019
Pantelån	179 871 988	305 475 000
Sum	179 871 998	305 475 000

Av langsiktig gjeld på kr 179 871 998 forfaller lånene om mer enn 5 år.

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskaper:

- 1% av aksjene i Øya 13 AS, Holabekkvegen AS og Huggenesveien AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Floodmyrveien 40 AS, Holabekkvegen AS, Huggenesveien AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvittingfossveien 151 AS, Stoltenbergsgate 54 AS og Træleborgveien 3 AS.
-

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 12 - Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	170 509
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	0	170 509

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	157 094 010	775 041
Permanente forskjeller	-167 495 547	0
Endringer i midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	-123 004
Mottatt konsernbidrag	10 401 534	0
Skattepliktig inntekt	-3	652 037

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 288 338	-1 545 491
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-27 061
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 288 338	1 716 000
Sum betalbar skatt i balansen	0	143 448

Det er ingen midlertidige forskjeller pr. 31.12.2020.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557444103180

Dokument

Cognia Eiendom Total_Årsregnskap

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2021-03-23 16:44:02 CET (+0100) av Caroline

Skotmyr (CS)

Ferdigstilt den 2021-03-23 18:44:23 CET (+0100)

Initiativtaker

Caroline Skotmyr (CS)

Cognia AS

caroline.skotmyr@volmax.no

+4792618673

Signerende parter

Grant Larsen (GL)

grant.larsen@cognia.no

Signert 2021-03-23 18:11:58 CET (+0100)

Petter Haakestad (PH)

petter@cogniaeiendom.no

Signert 2021-03-23 18:44:23 CET (+0100)

Nils Fredriksen (NF)

nils.fredriksen@cognia.no

Signert 2021-03-23 17:28:54 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

