



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 484 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG TERRASSE AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 31
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Karsten Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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, 31.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		18 750	
Annen driftskostnad	3,5	139 923	-1 325 308
Sum kostnader		158 673	-1 325 308
Driftsresultat		-158 673	1 325 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 072	64
Sum finansinntekter		11 072	64
Annen rentekostnad	6	1 368 321	1 239 584
Annen finanskostnad		498 125	
Sum finanskostnader		1 866 446	1 239 584
Netto finans		-1 855 374	-1 239 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 014 047	85 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-442 871	18 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 571 176	66 915
Årsresultat		-1 571 176	66 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 571 176	66 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fra overkurs	8	-1 504 261	
Overføringer annen egenkapital	8	-66 915	66 915
Sum overføringer og disponeringer		-1 571 176	66 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 036 640	1 593 769
Sum immaterielle eiendeler		2 036 640	1 593 769
Sum anleggsmidler		2 036 640	1 593 769
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	7	29 950 895	28 191 358
Sum varer		29 950 895	28 191 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	814 674	448 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		814 674	448 620
Sum omløpsmidler		30 765 569	28 639 979
SUM EIENDELER		32 802 209	30 233 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	9 476 200	4 769 830
Ikke registrert selskapskapital	8		4 706 370
Overkurs	8	5 425 221	6 929 482
Sum innskutt egenkapital		14 901 421	16 405 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		66 915
Sum opptjent egenkapital			66 915
Sum egenkapital		14 901 421	16 472 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 000 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	1 627 179	2 537 086
Sum annen langsiktig gjeld		17 627 179	12 537 086
Sum langsiktig gjeld		17 627 179	12 537 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 942	614 735
Annen kortsiktig gjeld	6	66 667	609 330
Sum kortsiktig gjeld		273 609	1 224 065
Sum gjeld		17 900 788	13 761 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 802 209	30 233 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 508379

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 484 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG TERRASSE AS
Forretningsadresse: Karenslyst Allé 8A
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Karsten Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 998 484 723
KONGSBERG TERRASSE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		18 750	
Annen driftskostnad	3,5	139 923	-1 325 308
Sum kostnader		158 673	-1 325 308
Driftsresultat		-158 673	1 325 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 072	64
Sum finansinntekter		11 072	64
Annen rentekostnad	6	1 368 321	1 239 584
Annen finanskostnad		498 125	
Sum finanskostnader		1 866 446	1 239 584
Netto finans		-1 855 374	-1 239 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 014 047	85 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-442 871	18 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 571 176	66 915
Årsresultat		-1 571 176	66 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 571 176	66 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fra overkurs	8	-1 504 261	
Overføringer annen egenkapital	8	-66 915	66 915
Sum overføringer og disponeringer		-1 571 176	66 915



Organisasjonsnr: 998 484 723
KONGSBERG TERRASSE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 036 640	1 593 769
Sum immaterielle eiendeler		2 036 640	1 593 769
Sum anleggsmidler		2 036 640	1 593 769
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	7	29 950 895	28 191 358
Sum varer		29 950 895	28 191 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	814 674	448 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		814 674	448 620
Sum omløpsmidler		30 765 569	28 639 979
SUM EIENDELER		32 802 209	30 233 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	9 476 200	4 769 830
Ikke registrert selskapskapital	8		4 706 370
Overkurs	8	5 425 221	6 929 482
Sum innskutt egenkapital		14 901 421	16 405 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		66 915
Sum opptjent egenkapital			66 915
Sum egenkapital		14 901 421	16 472 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 000 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	1 627 179	2 537 086



Sum annen langsiktig gjeld	17 627 179	12 537 086
Sum langsiktig gjeld	17 627 179	12 537 086
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	206 942	614 735
Annen kortsiktig gjeld	6 66 667	609 330
Sum kortsiktig gjeld	273 609	1 224 065
Sum gjeld	17 900 788	13 761 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 802 209	30 233 748



Organisasjonsnr: 998 484 723
KONGSBERG TERRASSE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Kongsberg Terrasse AS**

Foretaksnr. 998484723

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Kongsberg Terrasse AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad		18 750	0
Annen driftskostnad	3,5	139 923	(1 325 308)
Sum driftskostnader		158 673	(1 325 308)
DRIFTSRESULTAT		(158 673)	1 325 308
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		11 072	64
Sum finansinntekter		11 072	64
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	6	1 368 321	1 239 584
Annen finanskostnad		498 125	0
Sum finanskostnader		1 866 446	1 239 584
NETTO FINANSPOSTER		(1 855 374)	(1 239 520)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 014 047)	85 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(442 871)	18 873
ORDINÆRT RESULTAT		(1 571 176)	66 915
ÅRSRESULTAT		(1 571 176)	66 915
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer fra overkurs	8	(1 504 261)	0
Overføringer annen egenkapital	8	(66 915)	66 915
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(1 571 176)	66 915



Kongsberg Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 036 640	1 593 769
Sum immaterielle eiendeler		2 036 640	1 593 769
SUM ANLEGGSMIDLER		2 036 640	1 593 769
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	7	29 950 895	28 191 358
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	814 674	448 620
SUM OMLØPSMIDLER		30 765 569	28 639 979
SUM EIENDELER		32 802 209	30 233 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	9 476 200	4 769 830
Ikke registrert selskapskapital	8	0	4 706 370
Overkurs	8	5 425 221	6 929 482
Sum innskutt egenkapital		14 901 421	16 405 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	66 915
Sum opptjent egenkapital		0	66 915
SUM EGENKAPITAL		14 901 421	16 472 597
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 000 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	1 627 179	2 537 086
Sum annen langsiktig gjeld		17 627 179	12 537 086
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 627 179	12 537 086
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		206 942	614 735
Annen kortsiktig gjeld	6	66 667	609 330
SUM KORTSIKTIG GJELD		273 609	1 224 065
SUM GJELD		17 900 788	13 761 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 802 209	30 233 748

Oslo, ___ / ___ 2022

I styret for Kongsberg Terrasse AS

.....
Rolf Karsten Smith
Styreleder

.....
Pål Torleif Raaum
Styremedlem



Kongsberg Terrasse AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet endret navn fra Pre Svartås Syd AS til nåværende, kunngjort den 11.5.21.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Note 2 - Bundne bankinnskudd o.l.

	2021	2020
PRE SVARTÅS SYD RENTEKONTO	157 742	0
Rentebelastningskonto pr 31.12.	1 407	445 362

Noter for Kongsberg Terrasse AS

Organisasjonsnr. 998484723



Kongsberg Terrasse AS

Noter 2021

Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	18 000	48 136
Andre tjenester	10 980	0
Samlet honorar til revisor	28 980	48 136

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnader	-2 014 047	85 788
Permanente og andre forskjeller	996	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	0	85 788
Skattbar inntekt	-2 013 051	0

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-442 871	18 873
Samlede ordinære skattekostnader	-442 871	18 873

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
- Fremførbart skattemessig underskudd	9 257 459	7 244 408

Sum negative skatteøkende forskjeller	9 257 459	7 244 408
--	------------------	------------------

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-9 257 459	-7 244 408
--	-------------------	-------------------

Balanseført utsatt skattefordel	2 036 640	1 593 769
--	------------------	------------------



Kongsberg Terrasse AS

Noter 2021

Note 5 - Annen driftskostnad

Utdrag fra andre driftskostnader:	2021	2020
Forretningsførerhonorar	0	-1 378 125
Øvrige driftskostnader	139 923	52 817
Sum andre driftskostnader	139 923	-1 325 308

Årsaken til det negative forretningsførerhonoraret i 2020 skyldes at avtale om opphør av forretningsføreravtale fra mai 2014 ikke har blitt oppdaget og implementert før i 2020. Derved ble tidligere fakturerte kostnader i mellomliggende periode 2014-2019 kreditert i 2020.

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 947 620 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 9 476 200.

Selskapet har 7 aksjonærer. Følgende 5 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pre Management Bolig AS, Oslo	994 950 541	497 497	52,50 %
Aurian Norway AS	911 933 373	163 966	17,30 %
Gat Invest AS	999 280 870	109 966	11,60 %
Johannes Schoeter		64 333	6,79 %
Heggelund & Koxvold AS	934 387 651	55 000	5,80 %
Øvrige aksjonærer		56 858	6,00 %
SUM		947 620	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Rolf Karsten Smith	Styreleder	25,20%
Pål Torleif Raam	Styremedlem	25,20%

Mellomværender med (indirekte) aksjonærer:

Langsiktig gjeld:	2021	2020
Langsiktig gjeld PreM Bolig	840 883	1 777 927
Lån fra Aurian Norway AS	452 276	452 276
Renter Lån fra Aurian Norway AS	334 020	306 883
Sum øvrig langsiktig gjeld	1 627 179	2 537 086



Kongsberg Terrasse AS

Noter 2021

Note 7 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pant

Eiendomsprosjekter:	2021	2020
Tomt Gnr. 7387 Bnr. 29 Kongsber	16 914 870	16 914 870
Utvikling eiendom	13 036 025	11 276 488
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	29 950 895	28 191 358

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Pareto 9380.50.13476	0	10 000 000
Lån FundingPartner as	16 000 000	0
Lån fra Aurian Norway AS	452 276	452 276
Renter Lån fra Aurian Norway AS	334 020	306 883
Langsiktig gjeld PreM Bolig	840 883	1 777 927
SUM gjeld	17 627 179	12 537 086

Pant:

	2021	2020
1. pri. Intrum Capital AS	20 000 000	20 000 000
2. pri. Viken Eiendomsmegling AS	144 000 000	
2. pri. Pareto Bank		12 000 000
3. pri. PRE Management Bolig AS	2 000 000	2 000 000

Hjemmelshaver:

Kongsberg Terrasse AS

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	9 476 200	6 929 482	4 773 285	16 472 597
-Til årets resultat			-1 571 176	-1 571 176
Inndekning mot overkurs:		-1 504 261	1 504 261	0
+/-Andre transaksjoner:	4 706 370		-4 706 370	0
Pr 31.12.	9 476 200	5 425 221	0	14 901 421

Andre transaksjoner består av:

AK-forhøyelse vedtatt 21.12.2020, registrert i Foretaksreg. 20.1.2021



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kongsberg Terrasse AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kongsberg Terrasse AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 571 176. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Pennco Dokumentnøkkel: VGHOK-36YDA-KSFA7-T8EHX-MKD21-0PSKK



Revisors beretning 2021 for Kongsberg Terrasse AS



Oslo, 26. april 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 15:48:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VGH0K-36YDA-KSFA7-T8EHX-MKD21-0PSKK

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>



 BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2022-04-20

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-22

**Årsregnskap 2021
for
Kongsberg Terrasse AS**

Foretaksnr. 998484723

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Kongsberg Terrasse AS

BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2022-04-20

BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-22

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad		18 750	0
Annen driftskostnad	3,5	139 923	(1 325 308)
Sum driftskostnader		158 673	(1 325 308)
DRIFTSRESULTAT		(158 673)	1 325 308
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		11 072	64
Sum finansinntekter		11 072	64
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	6	1 368 321	1 239 584
Annen finanskostnad		498 125	0
Sum finanskostnader		1 866 446	1 239 584
NETTO FINANSPOSTER		(1 855 374)	(1 239 520)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 014 047)	85 788
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(442 871)	18 873
ORDINÆRT RESULTAT		(1 571 176)	66 915
ARSRESULTAT		(1 571 176)	66 915
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer fra overkurs	8	(1 504 261)	0
Overføringer annen egenkapital	8	(66 915)	66 915
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(1 571 176)	66 915

Årsregnskap for Kongsberg Terrasse AS

Organisasjonsnr. 998484723



Kongsberg Terrasse AS



Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 036 640	1 593 769
Sum immaterielle eiendeler		2 036 640	1 593 769
SUM ANLEGGSMIDLER		2 036 640	1 593 769
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	7	29 950 895	28 191 358
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	814 674	448 620
SUM OMLØPSMIDLER		30 765 569	28 639 979
SUM EIENDELER		32 802 209	30 233 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	9 476 200	4 769 830
Ikke registrert selskapskapital	8	0	4 706 370
Overkurs	8	5 425 221	6 929 482
Sum innskutt egenkapital		14 901 421	16 405 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	66 915
Sum opptjent egenkapital		0	66 915
SUM EGENKAPITAL		14 901 421	16 472 597
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 000 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	1 627 179	2 537 086
Sum annen langsiktig gjeld		17 627 179	12 537 086
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 627 179	12 537 086
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		206 942	614 735
Annen kortsiktig gjeld	6	66 667	609 330
SUM KORTSIKTIG GJELD		273 609	1 224 065
SUM GJELD		17 900 788	13 761 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 802 209	30 233 748

Oslo, 20 / 04 - 2022

I styret for Kongsberg Terrasse AS

.....
Rolf Karsten Smith
Styreleder

.....
Pål Torleif Raaum
Styremedlem

Årsregnskap for Kongsberg Terrasse AS

Organisasjonsnr. 998484723



Kongsberg Terrasse AS



Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet endret navn fra Pre Svartås Syd AS til nåværende, kunngjort den 11.5.21.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Note 2 - Bundne bankinnskudd o.l.

	2021	2020
PRE SVARTÅS SYD RENTEKONTO	157 742	0
Rentebelastningskonto pr 31.12.	1 407	445 362

Noter for Kongsberg Terrasse AS

Organisasjonsnr. 998484723



Kongsberg Terrasse AS



Noter 2021

Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	18 000	48 136
Andre tjenester	10 980	0
Samlet honorar til revisor	28 980	48 136

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnader	-2 014 047	85 788
Permanente og andre forskjeller	996	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	0	85 788
Skattbar inntekt	-2 013 051	0

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-442 871	18 873
Samlede ordinære skattekostnader	-442 871	18 873

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
- Fremførbart skattemessig underskudd	9 257 459	7 244 408
Sum negative skatteøkende forskjeller	9 257 459	7 244 408

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-9 257 459	-7 244 408
Balanseført utsatt skattefordel	2 036 640	1 593 769



Kongsberg Terrasse AS



Noter 2021

Note 5 - Annen driftskostnad

Utdrag fra andre driftskostnader:	2021	2020
Forretningsførerhonorar	0	-1 378 125
Øvrige driftskostnader	139 923	52 817
Sum andre driftskostnader	139 923	-1 325 308

Årsaken til det negative forretningsførerhonoraret i 2020 skyldes at avtale om opphør av forretningsføreravtale fra mai 2014 ikke har blitt oppdaget og implementert før i 2020. Derved ble tidligere fakturerte kostnader i mellomliggende periode 2014-2019 kreditert i 2020.

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 947 620 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 9 476 200.

Selskapet har 7 aksjonærer. Følgende 5 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pre Management Bolig AS, Oslo	994 950 541	497 497	52,50 %
Aurian Norway AS	911 933 373	163 966	17,30 %
Gat Invest AS	999 280 870	109 966	11,60 %
Johannes Schoeter		64 333	6,79 %
Heggelund & Koxvold AS	934 387 651	55 000	5,80 %
Øvrige aksjonærer		56 858	6,00 %
SUM		947 620	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Rolf Karsten Smith	Styreleder	25,20%
Pål Torleif Raum	Styremedlem	25,20%

Mellomværender med (indirekte) aksjonærer:

Langsiktig gjeld:	2021	2020
Langsiktig gjeld PreM Bolig	840 883	1 777 927
Lån fra Aurian Norway AS	452 276	452 276
Renter Lån fra Aurian Norway AS	334 020	306 883
Sum øvrig langsiktig gjeld	1 627 179	2 537 086



Kongsberg Terrasse AS

BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2022-04-20

BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-22

Noter 2021

Note 7 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pant

Eiendomsprosjekter:	2021	2020
Tomt Gnr. 7387 Bnr. 29 Kongsber	16 914 870	16 914 870
Utvikling eiendom	13 036 025	11 276 488
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	29 950 895	28 191 358

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Pareto 9380.50.13476	0	10 000 000
Lån FundingPartner as	16 000 000	0
Lån fra Aurian Norway AS	452 276	452 276
Renter Lån fra Aurian Norway AS	334 020	306 883
Langsiktig gjeld PreM Bolig	840 883	1 777 927
SUM gjeld	17 627 179	12 537 086

Pant:

	2021	2020
1. pri. Intrum Capital AS	20 000 000	20 000 000
2. pri. Viken Eiendomsmegling AS	144 000 000	
2. pri. Pareto Bank		12 000 000
3. pri. PRE Management Bolig AS	2 000 000	2 000 000

Hjemmelshaver: Kongsberg Terrasse AS

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	4 769 830	6 929 482	4 773 285	16 472 597
-Til årets resultat			-1 571 176	-1 571 176
Inndekning mot overkurs:		-1 504 261	1 504 261	0
+/-Andre transaksjoner:	4 706 370		-4 706 370	0
Pr 31.12.	9 476 200	5 425 221	0	14 901 421

Andre transaksjoner består av:

AK-forhøyelse vedtatt 21.12.2020, registrert i Foretaksreg. 20.1.2021