



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Caroline Skotmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.04.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	501 117	252 300
Annen driftsinntekt		60 000	18 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>561 117</b>	<b>271 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			18 973
Lønnskostnad	2, 3	4 115 094	10 411
Annen driftskostnad	4	2 728 532	5 976 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 843 626</b>	<b>6 006 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 282 509</b>	<b>-5 734 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap	1	19 355 720	10 615 562
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	5 177 947	815 960
Annen renteinntekt		90 321	40 920
Annen finansinntekt	5	8 069 703	49 327 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 693 692</b>	<b>60 800 353</b>
Annen rentekostnad		8 159 735	5 717 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 159 735</b>	<b>5 717 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 533 957</b>	<b>55 082 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	6	<b>18 251 447</b>	<b>49 347 628</b>
Skattekostnad	6	375 472	98 719
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		30 000 000
Konsernbidrag	7	3 169 033	2 397 308
Annen egenkapital	7	14 706 942	16 851 601



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		17 875 975	49 248 909



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	203 110 313	191 400 266
Lån til foretak i samme konsern	1, 8	239 066 795	202 435 533
Andre fordringer		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>442 227 108</b>	<b>393 885 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>442 227 108</b>	<b>393 885 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		300 776	83 256
<b>Sum varer</b>		<b>300 776</b>	<b>83 256</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1, 9	325 661	39 825
Andre fordringer	10	406 813	116 070
Konsernfordringer	1	10 855 720	12 860 259
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 588 195</b>	<b>13 016 153</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	926 095	87 815
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>926 095</b>	<b>87 815</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 815 066</b>	<b>13 187 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>455 042 173</b>	<b>407 073 024</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	7, 12	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	7	15 693 042	15 693 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 093 042</b>	<b>20 093 042</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	167 121 454	152 414 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>167 121 454</b>	<b>152 414 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>187 214 496</b>	<b>172 507 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	262 572 500	202 187 849
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 572 500</b>	<b>202 187 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 572 500</b>	<b>202 187 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 870	1 324 807
Leverandørgjeld	1	317 178	928 550
Skyldige offentlige avgifter		574 387	
Utbytte			30 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	3 545 246	16 720
Annen kortsiktig gjeld		475 496	107 543
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 255 177</b>	<b>32 377 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>267 827 677</b>	<b>234 565 469</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>455 042 173</b>	<b>407 073 024</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344619

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Caroline Skotmyr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.04.2023



Organisasjonsnr: 918 074 104  
COGNIA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	501 117	252 300
Annen driftsinntekt		60 000	18 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>561 117</b>	<b>271 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			18 973
Lønnskostnad	2, 3	4 115 094	10 411
Annen driftskostnad	4	2 728 532	5 976 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 843 626</b>	<b>6 006 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 282 509</b>	<b>-5 734 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap	1	19 355 720	10 615 562
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	5 177 947	815 960
Annen renteinntekt		90 321	40 920
Annen finansinntekt	5	8 069 703	49 327 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 693 692</b>	<b>60 800 353</b>
Annen rentekostnad		8 159 735	5 717 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 159 735</b>	<b>5 717 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 533 957</b>	<b>55 082 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	18 251 447	49 347 628
Skattekostnad	6	375 472	98 719
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		30 000 000
Konsernbidrag	7	3 169 033	2 397 308
Annen egenkapital	7	14 706 942	16 851 601
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>



Organisasjonsnr: 918 074 104  
COGNIA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	203 110 313	191 400 266
Lån til foretak i samme konsern	1, 8	239 066 795	202 435 533
Andre fordringer		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>442 227 108</b>	<b>393 885 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>442 227 108</b>	<b>393 885 799</b>

##### Omløpsmidler

##### Varer

Varer		300 776	83 256
<b>Sum varer</b>		<b>300 776</b>	<b>83 256</b>

##### Fordringer

Kundefordringer	1, 9	325 661	39 825
Andre fordringer	10	406 813	116 070
Konsernfordringer	1	10 855 720	12 860 259
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 588 195</b>	<b>13 016 153</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	926 095	87 815
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>926 095</b>	<b>87 815</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 815 066</b>	<b>13 187 224</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>455 042 173</b>	<b>407 073 024</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	7, 12	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	7	15 693 042	15 693 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 093 042</b>	<b>20 093 042</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	167 121 454	152 414 513
-------------------	---	-------------	-------------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>167 121 454</b>	<b>152 414 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>187 214 496</b>	<b>172 507 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	262 572 500	202 187 849
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 572 500</b>	<b>202 187 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 572 500</b>	<b>202 187 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		342 870	1 324 807
Leverandørgjeld	1	317 178	928 550
Skyldige offentlige avgifter		574 387	
Utbytte			30 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	3 545 246	16 720
Annen kortsiktig gjeld		475 496	107 543
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 255 177</b>	<b>32 377 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>267 827 677</b>	<b>234 565 469</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>455 042 173</b>	<b>407 073 024</b>



Organisasjonsnr: 918 074 104  
COGNIA EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### 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.. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 2021 til 2022.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

3.00

## Note

3



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3371855.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	457536.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	235284.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50418.00	10411.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4115093.00	10411.00

### Mer om årsverk og lønn

Daglig leder og andre ansatte har m

### Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

### Note

1

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer



Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

## Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note  
8

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
239116795.00

Mer om fordringer

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note  
13

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
193997500.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



262572500.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

**Note**

10

**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**

Se eventuelle andre vedlegg.



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Cognia Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cognia Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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. Betyrggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 17P02-8EN7Z-0WEXG-DNCD5-SIKPF-GUOUZ



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 23. mars 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 17PO2-8EN7Z-0WEXG-DNCD5-SIKPF-GUOLZ



# 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."

## Thomas Alfheim

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1282395

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-23 21:07:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 17PO2-8EN7Z-0WEXG-DNCDS-SIKPF-GUOUZ

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/validator>



**Årsregnskap for 2022**

**COGNIA EIENDOM AS  
3160 STOKKE**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning





## Resultatregnskap for 2022 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	501 117	252 300
Annen driftsinntekt		60 000	18 973
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>561 117</b>	<b>271 273</b>
Varekostnad		0	(18 973)
Lønnskostnad	2, 3	(4 115 094)	(10 411)
Annen driftskostnad	4	(2 728 532)	(5 976 790)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(6 843 626)</b>	<b>(6 006 174)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(6 282 509)</b>	<b>(5 734 901)</b>
Mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap	1	19 355 720	10 615 562
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	5 177 947	815 960
Annen renteinntekt		90 321	40 920
Annen finansinntekt	5	8 069 703	49 327 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 693 692</b>	<b>60 800 353</b>
Annen rentekostnad		(8 159 735)	(5 717 824)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(8 159 735)</b>	<b>(5 717 824)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 533 957</b>	<b>55 082 529</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	6	<b>18 251 447</b>	<b>49 347 628</b>
Skattekostnad	6	(375 472)	(98 719)
<b>Arsresultat</b>	7	<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>
<b>Overføringer</b>			
Utbytte	7	0	30 000 000
Konsernbidrag	7	3 169 033	2 397 308
Annen egenkapital	7	14 706 942	16 851 601
<b>Sum</b>		<b>17 875 975</b>	<b>49 248 909</b>





## Balanse pr. 31. desember 2022 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	203 110 313	191 400 266
Lån til foretak i samme konsern	1, 8	239 066 795	202 435 533
Andre fordringer		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>442 227 108</b>	<b>393 885 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>442 227 108</b>	<b>393 885 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		300 776	83 256
<b>Sum varer</b>		<b>300 776</b>	<b>83 256</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1, 9	325 661	39 825
Andre fordringer	10	406 813	116 070
Konsernfordringer	1	10 855 720	12 860 259
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 588 195</b>	<b>13 016 153</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	926 095	87 815
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>926 095</b>	<b>87 815</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 815 066</b>	<b>13 187 224</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>455 042 173</b>	<b>407 073 024</b>





## Balanse pr. 31. desember 2022 COGNIA EIENDOM AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (40 000 aksjer à kr 110,00)	7, 12	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	7	15 693 042	15 693 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 093 042</b>	<b>20 093 042</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	167 121 454	152 414 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>167 121 454</b>	<b>152 414 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>187 214 496</b>	<b>172 507 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	262 572 500	202 187 849
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>262 572 500</b>	<b>202 187 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 572 500</b>	<b>202 187 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 870	1 324 807
Leverandørgjeld	1	317 178	928 550
Skyldige offentlige avgifter		574 387	0
Kortsiktig konserngjeld	1	3 545 246	16 720
Utbytte		0	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		475 496	107 543
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 255 177</b>	<b>32 377 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>267 827 677</b>	<b>234 565 469</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>455 042 173</b>	<b>407 073 024</b>

Borgeskogen, 16.03.2023

Grant Trygve Larsen  
Styrets leder

Nils Edgar Fredriksen  
Styremedlem

Scott Michael Smith  
Daglig leder





## Noter 2022

### 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 konsulentonorar 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..

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 2021 til 2022.





COGNIA EIENDOM AS

Noter 2022

**Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap mv.**

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	239 066 795	202 435 533
Kundefordringer konsern	6 617	18 098
Andre kortsiktige fordringer konsern	10 855 720	12 860 259
<b>Sum</b>	<b>249 929 132</b>	<b>215 313 890</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld innen konsern	79 682	624 887
Annen kortsiktig gjeld konsern	741	16 720
Kortsiktig konserngjeld	3 544 505	0
<b>Sum</b>	<b>3 624 928</b>	<b>641 607</b>

<b>Resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsulentonorar Volmax	501 117	250 000
Utbytte fra Hvitvingfossveien 151 AS, Stoltenberggate 54 AS, Ulefossveien AS og Øya 23 AS	8 500 000	0
Renteinntekt Toppen Industripark 7 AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Stensarmen 4 AS, Øya 13 AS, Wirgenesvei 3 AS og Cognia AS	5 177 947	815 960
Konsernbidrag fra Toppen Industripark AS, Ulefossveien AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Stoltenberggate 54 AS, Øya 23 AS, Hvitvingfossveien 151 AS	10 855 720	10 615 562

**Note 2 - Antall årsverk**

Selskapet har hatt 3 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

**Note 3 - Lønnskostnader etc**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønn	3 371 855	
Arbeidsgiveravgift	457 536	
Pensjonskostnader	235 284	
Andre ytelser	50 418	10 411
<b>Sum</b>	<b>4 115 093</b>	<b>10 411</b>

**Mer om lønn**

Daglig leder og andre ansatte har mottatt sin lønn fra Volmax AS i januar og februar 2022 og denne er viderefakturert til selskapet. Viderefaktureringen utgjør kr 718 738 i 2022. Fra mars er det registrert ansatte i selskapet.





COGNIA EIENDOM AS

Noter 2022

## Note 4 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	25 000	16 000
Andre tjenester	31 194	18 750
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>56 194</b>	<b>34 750</b>

### Mer om ytelser til revisjon

I tillegg er det fakturert andre tjenester som gjelder forenklet revisorkontroll, bistand gjeldskonvertering og låneavtaler.

## Note 5 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 764 242	1 492 714
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	1 142 574	202 857
Øya 13 AS	100%	9 151 144	420 032
Træleborgveien 3 AS	100%	4 598 771	2 039 287
Ramdalveien 4 AS	100%	4 283 741	573 611
Nygårdsveien 79 AS	100%	49 483 909	4 765 530
Øya 23 AS	100%	15 801 275	2 573 211
Stensarmen 4 AS	100%	23 567 435	778 403
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	15 370 380	1 721 924
Hvittingfossveien 151 AS	100%	7 434 628	707 228
Toppen Industripark 7 AS	100%	29 739 988	1 939 871
Wirgenesvei 3 AS	100%	907 657	(77 691)
<b>Sum</b>		<b>165 245 744</b>	<b>17 136 977</b>

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Floodmyrveien 40 AS er solgt i 2022 med en regnskapsmessig gevinst på kr 9 451 849. Videre har det kommet inn kostnader relatert til eiendommene Holabekkevegen AS og Huggenesveien AS som ble solgt i 2021 og Borgeskogen 46 solgt i 2020. Dette har redusert den regnskapsmessig gevinst med kr 1 224 646 på Holabekkevegen og Huggenesveien mens Borgeskogen 46 er redusert med kr 157 500.

## Note 6 - Skatt

Arets skattekostnad:	2022	2021
Arets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	375 472	98 719
Endring utsatt skatt	0	0
<b>Arets totale skattekostnad</b>	<b>375 472</b>	<b>98 719</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	18 251 447	49 347 628
Konsernbidrag	10 855 720	10 615 562
+/- Permanente forskjeller	(27 400 476)	(59 514 464)
- Fremførbart underskudd		(3)
<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>1 706 691</b>	<b>448 724</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	375 472	98 719
<b>Sum</b>	<b>375 472</b>	<b>98 719</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>375 472</b>	<b>98 719</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	375 472	98 719
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(375 472)	(98 719)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





COGNIA EIENDOM AS

Noter 2022

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	4 400 000	15 693 042	152 414 513	172 507 555
Årets resultat			17 875 975	17 875 975
Konsernbidrag			(3 169 033)	(3 169 033)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>4 400 000</b>	<b>15 693 042</b>	<b>167 121 455</b>	<b>187 214 497</b>

## Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 239 116 795

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	325 661	39 825
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>325 661</b>	<b>39 825</b>

## Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 11 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 376 636. Skyldig skattetrekk er kr 376 636.

## Note 12 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>		<b>4 400 000,00</b>

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

## Note 13 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	193 997 500
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	262 572 500

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskap:

- 100% av aksjene i Øya 13 AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvitvingfossveien 151 AS, Stensarmen 4 AS, Stoltenberggate 54 AS, Træleborgveien 3 AS, Toppen Industripark 7 AS og Wirgenesvei 3 AS.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489057105

### Dokument

**Cognia Eiendoms AS årsregnskap for 2022**  
Hoveddokument  
8 sider  
*Initiert på 2023-03-16 11:07:54 CET (+0100) av Caroline Skotmyr (CS)*  
*Ferdigstilt den 2023-03-16 15:17:54 CET (+0100)*

### Initiativtaker

**Caroline Skotmyr (CS)**  
Cognia AS  
*caroline.skotmyr@cognia.no*  
+4792618673

### Signerende parter

**Grant Trygve Larsen (GTL)**  
*grant.larsen@cognia.no*  
*Signert 2023-03-16 14:09:02 CET (+0100)*

**Nils Edgar Fredriksen (NEF)**  
*nils.fredriksen@cognia.no*  
*Signert 2023-03-16 15:17:54 CET (+0100)*

**Scott Michael Smith (SMS)**  
*scott@cogniaeiendom.no*  
*Signert 2023-03-16 12:39:54 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>





## Noter 2022

### 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 konsulentonorar 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..

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 oppjent 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 netto grunnlaget.

#### 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 2021 til 2022.



COGNIA EIENDOM AS

Noter 2022

**Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap mv.**

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	239 066 795	202 435 533
Kundefordringer konsern	6 617	18 098
Andre kortsiktige fordringer konsern	10 855 720	12 860 259
<b>Sum</b>	<b>249 929 132</b>	<b>215 313 890</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld innen konsern	79 682	624 887
Annen kortsiktig gjeld konsern	741	16 720
Kortsiktig konserngjeld	3 544 505	0
<b>Sum</b>	<b>3 624 928</b>	<b>641 607</b>

<b>Resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsulentonorar Volmax	501 117	250 000
Utbytte fra Hvitvingfossveien 151 AS, Stoltenberggate 54 AS, Ulefossveien AS og Øya 23 AS	8 500 000	0
Renteinntekt Toppen Industripark 7 AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Stensarmen 4 AS, Øya 13 AS, Wirgenesvei 3 AS og Cognia AS	5 177 947	815 960
Konsernbidrag fra Toppen Industripark AS, Ulefossveien AS, Træleborgveien 3 AS, Ramdalveien 4 AS, Stoltenberggate 54 AS, Øya 23 AS, Hvitvingfossveien 151 AS	10 855 720	10 615 562

**Note 2 - Antall årsverk**

Selskapet har hatt 3 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

**Note 3 - Lønnskostnader etc**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønn	3 371 855	
Arbeidsgiveravgift	457 536	
Pensjonskostnader	235 284	
Andre ytelser	50 418	10 411
<b>Sum</b>	<b>4 115 093</b>	<b>10 411</b>

**Mer om lønn**

Daglig leder og andre ansatte har mottatt sin lønn fra Volmax AS i januar og februar 2022 og denne er viderefakturert til selskapet. Viderefaktureringen utgjør kr 718 738 i 2022. Fra mars er det registrert ansatte i selskapet.



COGNIA EIENDOM AS

Noter 2022

## Note 4 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	25 000	16 000
Andre tjenester	31 194	18 750
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>56 194</b>	<b>34 750</b>

### Mer om ytelser til revisjon

I tillegg er det fakturert andre tjenester som gjelder forenklet revisorkontroll, bistand gjeldskonvertering og låneavtaler.

## Note 5 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ulefossveien AS	100%	3 764 242	1 492 714
Cognia Eiendomsdrift AS	100%	1 142 574	202 857
Øya 13 AS	100%	9 151 144	420 032
Træleborgveien 3 AS	100%	4 598 771	2 039 287
Ramdalveien 4 AS	100%	4 283 741	573 611
Nygårdsveien 79 AS	100%	49 483 909	4 765 530
Øya 23 AS	100%	15 801 275	2 573 211
Stensarmen 4 AS	100%	23 567 435	778 403
Stoltenbergsgate 54 AS	100%	15 370 380	1 721 924
Hvittingfossveien 151 AS	100%	7 434 628	707 228
Toppen Industripark 7 AS	100%	29 739 988	1 939 871
Wirgenesvei 3 AS	100%	907 657	(77 691)
<b>Sum</b>		<b>165 245 744</b>	<b>17 136 977</b>

Aksjene er vurdert som langsiktige og er bokført til kostpris.

Aksjene i Floodmyrveien 40 AS er solgt i 2022 med en regnskapsmessig gevinst på kr 9 451 849. Videre har det kommet inn kostnader relatert til eiendommene Holabekkevegen AS og Huggenesveien AS som ble solgt i 2021 og Borgekogen 46 solgt i 2020. Dette har redusert den regnskapsmessig gevinst med kr 1 224 646 på Holabekkevegen og Huggenesveien mens Borgekogen 46 er redusert med kr 157 500.

## Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad:	2022	2021
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	375 472	98 719
Endring utsatt skatt	0	0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>375 472</b>	<b>98 719</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	18 251 447	49 347 628
Konsernbidrag	10 855 720	10 615 562
+/- Permanente forskjeller	(27 400 476)	(59 514 464)
- Fremførbart underskudd		(3)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 706 691</b>	<b>448 724</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	375 472	98 719
<b>Sum</b>	<b>375 472</b>	<b>98 719</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>375 472</b>	<b>98 719</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	375 472	98 719
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(375 472)	(98 719)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



COGNIA EIENDOM AS

Noter 2022

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	4 400 000	15 693 042	152 414 513	172 507 555
Årets resultat			17 875 975	17 875 975
Konsernbidrag			(3 169 033)	(3 169 033)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>4 400 000</b>	<b>15 693 042</b>	<b>167 121 455</b>	<b>187 214 497</b>

## Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 239 116 795

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	325 661	39 825
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>325 661</b>	<b>39 825</b>

## Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 11 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 376 636. Skyldig skattetrekk er kr 376 636.

## Note 12 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	40 000	110,00	4 400 000,00
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>		<b>4 400 000,00</b>

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

## Note 13 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	193 997 500
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	262 572 500

Det er stillet sikkerhet i følgende datterselskap:

- 100% av aksjene i Øya 13 AS
- Pant i eiendom i Øya 13 AS, Ulefossveien AS, Ramdalveien 4 AS, Nygårdsveien 79 AS, Øya 23 AS, Hvitvingfosseveien 151 AS, Stensarmen 4 AS, Stoltenberggate 54 AS, Træleborgveien 3 AS, Toppen Industripark 7 AS og Wirgenesvei 3 AS.