



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 233 710
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KYNNINGSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 2A 1767 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Furuheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	5	1 459 405	1 355 608
Sum inntekter		1 459 405	1 355 608
Kostnader			
Andre driftskostnader	2	1 213 430	1 226 025
Sum kostnader		1 213 430	1 226 025
Driftsresultat		245 975	129 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	14 430 875	4 843 027
Annen renteinntekt	3	12 759 237	12 150 563
Finansinntekter		276	10 631 080
Sum finansinntekter		27 190 388	27 624 670
Annen rentekostnad	3	12 822 928	7 946 857
Annen finanskostnad		2 770	783
Sum finanskostnader		12 825 698	7 947 640
Netto finans		14 364 690	19 677 030
Ordinært resultat før skattekostnad		14 610 665	19 806 613
Skattekostnad	6	3 133 231	1 838 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 477 434	17 968 067
Årsresultat		11 477 434	17 968 067
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 159 969	8 588 605
Overført til annen egenkapital		317 465	9 379 462
Sum overføringer og disponeringer		11 477 434	17 968 067



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,8	58 581 905	58 581 905
Investeringer i tilknyttet selskap	12	41 453 557	27 935 395
Investering i aksjer/andeler		6 218 600	
Andre langsiktige fordringer	3	185 465 827	201 008 741
Sum finansielle anleggsmidler		291 719 889	287 526 041
Sum anleggsmidler		291 719 889	287 526 041
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	47 901	0
Andre fordringer	3	24 434 862	5 437 035
Sum fordringer		24 482 763	5 437 035
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	9 970 689	22 680 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 689	22 680 903
Sum omløpsmidler		34 453 452	28 117 938
SUM EIENDELER		326 173 341	315 643 979
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 000 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		35 000 000	25 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 961 766	60 644 302
Sum opptjent egenkapital		60 961 766	60 644 302
Sum egenkapital		95 961 766	85 644 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	105 238	119 690
Sum avsetninger for forpliktelser		105 238	119 690
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	211 155 776	215 577 888
Sum annen langsiktig gjeld		211 155 776	215 577 888
Sum langsiktig gjeld		211 261 014	215 697 578
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	28 743	223 627
Annen kortsiktig gjeld	3	18 921 818	14 078 472
Sum kortsiktig gjeld		18 950 561	14 302 099
Sum gjeld		230 211 575	229 999 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 173 341	315 643 979



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	11	29 385 930	27 638 644
Andre driftsinntekter	5	15 384 585	5 131 161
Gevinst ved salg av anleggsmidler			9 839 839
Sum inntekter		44 770 515	42 609 644
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	4	6 323 657	6 351 804
Andre driftskostnader	2	11 344 831	13 480 558
Sum kostnader		17 668 488	19 832 362
Driftsresultat		27 102 027	22 777 282
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	-3 007 261	6 320 801
Annen renteinntekt	3	355 309	3 733 241
Finansinntekter		59 369	40 730
Sum finansinntekter		-2 592 583	10 094 772
Annen rentekostnad	3	12 701 649	7 887 333
Annen finanskostnad		4 930	783
Sum finanskostnader		12 706 579	7 888 116
Netto finans		-15 299 162	2 206 656
Ordinært resultat før skattekostnad		11 802 865	24 983 938
Skattekostnad	6	3 298 276	1 990 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 504 589	22 993 846
Årsresultat		8 504 589	22 993 846



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,8	252 805 362	258 707 960
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	817 169	1 138 650
Sum varige driftsmidler		253 622 531	259 846 610
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	55 975 929	45 465 027
Investeringer i aksjer og andeler		6 218 600	
Sum finansielle anleggsmidler		62 194 529	45 465 027
Sum anleggsmidler		315 817 060	305 311 637
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	2 332 727	2 969 642
Andre fordringer	3	10 813 327	2 110 573
Sum fordringer		13 146 054	5 080 215
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	9 970 689	22 680 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 689	22 680 903
Sum omløpsmidler		23 116 743	27 761 118
SUM EIENDELER		338 933 803	333 072 755

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 000 000	
Sum innskutt egenkapital		35 000 000	25 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7	14 522 372	17 529 632
Annen egenkapital	7	41 226 614	40 874 733
Sum opptjent egenkapital		55 748 986	58 404 365
Sum egenkapital		90 748 986	83 404 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	16 601 745	16 520 090
Sum avsetninger for forpliktelser		16 601 745	16 520 090
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	211 155 776	215 577 888
Sum annen langsiktig gjeld		211 155 776	215 577 888
Sum langsiktig gjeld		227 757 521	232 097 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	1 636 348	2 095 847
Betalbar skatt	6	68 939	0
Annen kortsiktig gjeld	3	18 722 009	15 474 565
Sum kortsiktig gjeld		20 427 296	17 570 412
Sum gjeld		248 184 817	249 668 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 933 803	333 072 755



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 525363

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 233 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KYNNINGSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 2A
1767 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Furuheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	5	1 459 405	1 355 608
Sum inntekter		1 459 405	1 355 608
Kostnader			
Andre driftskostnader	2	1 213 430	1 226 025
Sum kostnader		1 213 430	1 226 025
Driftsresultat		245 975	129 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	14 430 875	4 843 027
Annen renteinntekt	3	12 759 237	12 150 563
Finansinntekter		276	10 631 080
Sum finansinntekter		27 190 388	27 624 670
Annen rentekostnad	3	12 822 928	7 946 857
Annen finanskostnad		2 770	783
Sum finanskostnader		12 825 698	7 947 640
Netto finans		14 364 690	19 677 030
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	14 610 665	19 806 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 133 231	1 838 546
Årsresultat		11 477 434	17 968 067
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 159 969	8 588 605
Overført til annen egenkapital		317 465	9 379 462
Sum overføringer og disponeringer		11 477 434	17 968 067



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5,8		58 581 905	58 581 905
Investeringer i tilknyttet selskap	12	41 453 557	27 935 395
Investering i aksjer/andeler		6 218 600	
Andre langsiktige fordringer	3	185 465 827	201 008 741
Sum finansielle anleggsmidler		291 719 889	287 526 041
Sum anleggsmidler		291 719 889	287 526 041

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	3	47 901	0
Andre fordringer	3	24 434 862	5 437 035
Sum fordringer		24 482 763	5 437 035

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	9 970 689	22 680 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 970 689	22 680 903
Sum omløpsmidler		34 453 452	28 117 938
SUM EIENDELER		326 173 341	315 643 979

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		35 000 000	25 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	60 961 766	60 644 302
Sum opptjent egenkapital		60 961 766	60 644 302



Sum egenkapital		95 961 766	85 644 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	105 238	119 690
Sum avsetninger for forpliktelseser		105 238	119 690
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	211 155 776	215 577 888
Sum annen langsiktig gjeld		211 155 776	215 577 888
Sum langsiktig gjeld		211 261 014	215 697 578
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	28 743	223 627
Annen kortsiktig gjeld	3	18 921 818	14 078 472
Sum kortsiktig gjeld		18 950 561	14 302 099
Sum gjeld		230 211 575	229 999 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 173 341	315 643 979



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNINGSRUD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	11	29 385 930	27 638 644
Andre driftsinntekter	5	15 384 585	5 131 161
Gevinst ved salg av anleggsmidler			9 839 839
Sum inntekter		44 770 515	42 609 644
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	4	6 323 657	6 351 804
Andre driftskostnader	2	11 344 831	13 480 558
Sum kostnader		17 668 488	19 832 362
Driftsresultat		27 102 027	22 777 282
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	-3 007 261	6 320 801
Annen renteinntekt	3	355 309	3 733 241
Finansinntekter		59 369	40 730
Sum finansinntekter		-2 592 583	10 094 772
Annen rentekostnad	3	12 701 649	7 887 333
Annen finanskostnad		4 930	783
Sum finanskostnader		12 706 579	7 888 116
Netto finans		-15 299 162	2 206 656
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	11 802 865	24 983 938
Skattekostnad		3 298 276	1 990 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 504 589	22 993 846
Årsresultat		8 504 589	22 993 846



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4,8 252 805 362 258 707 960			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 4 817 169 1 138 650			
Sum varige driftsmidler 253 622 531 259 846 610			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 12 55 975 929 45 465 027			
Investeringer i aksjer og andeler 6 218 600			
Sum finansielle anleggsmidler 62 194 529 45 465 027			
Sum anleggsmidler 315 817 060 305 311 637			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer 3 2 332 727 2 969 642			
Andre fordringer 3 10 813 327 2 110 573			
Sum fordringer 13 146 054 5 080 215			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 9 970 689 22 680 903			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 9 970 689 22 680 903			
Sum omløpsmidler 23 116 743 27 761 118			
SUM EIENDELER 338 933 803 333 072 755			
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 7 25 000 000 25 000 000			
Annen innskutt egenkapital 7 10 000 000			
Sum innskutt egenkapital 35 000 000 25 000 000			



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	7	14 522 372	17 529 632
Annen egenkapital	7	41 226 614	40 874 733
Sum opptjent egenkapital		55 748 986	58 404 365
Sum egenkapital			
		90 748 986	83 404 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	16 601 745	16 520 090
Sum avsetninger for forpliktelser		16 601 745	16 520 090
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	211 155 776	215 577 888
Sum annen langsiktig gjeld		211 155 776	215 577 888
Sum langsiktig gjeld		227 757 521	232 097 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	1 636 348	2 095 847
Betalbar skatt	6	68 939	0
Annen kortsiktig gjeld	3	18 722 009	15 474 565
Sum kortsiktig gjeld		20 427 296	17 570 412
Sum gjeld		248 184 817	249 668 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 933 803	333 072 755



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNINGSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsrapport

2023

Kynningsrud Eiendom AS - konsern

Org.nr. 992 233 710

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Revisjonsberetning



kynningsrud
E I E N D O M



Årsberetning 2023

Virksomheten

Kynningsrud Eiendom AS har hovedkontor i Halden. Virksomheten omfatter eiendomsutvikling og utleie av fast eiendom i Norge, samt investeringer i tilknyttede selskaper gjennom Fredriksten Utvikling AS og Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS. Kynningsrud Eiendom AS består i dag av tre datterselskap: Kynningsrud Valle AS, Halden Brygge AS og Knivsparken AS.

Investeringer og salg 2023

Det har i 2023 vært fokus på å renovere og videreutvikle eiendommene i konsernet.

For 2024 vil selskapet fortsette å forvalte sine eiendommer, slik at de er attraktive leieobjekter. Det skal også jobbes aktiv med å finne nye utviklingsprosjekter.

Økonomisk oversikt

Selskapet har hatt en god utvikling i 2023, og styret er fornøyd med utviklingen.

I tabellen nedenfor presenteres noen nøkkeltall som viser konsernets utvikling de siste 5 årene.

	2023	2022	2021	2020	2019
Netto omsetning	44 771	42 610	33 120	126 172	76 815
Resultat før skatt	11 802	24 984	10 463	91 710	40 370
Sum bokført egenkapital	90 749	83 404	68 999	65 886	161 777
Totalkapital	338 933	333 073	316 232	351 397	561 422
Antall ansatte 31.12	0	0	0	0	2

**Alle tall i tusen*

Ansatte som jobber med eiendom er ansatt i morselskapet Kynningsrud AS.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Ellers vises det til selskapets regnskap med noter, som etter styrets oppfatning gir et rettviseende bilde av selskapets stilling og drift ved årsskiftet.



Personal m.m.

Selskapet og konsernet har ingen ansatte. Administrative ressurser leies inn fra morselskapet Kynningsrud AS. Konsernet har tegnet forsikring for styre- og ledelsesansvar. Forsikringen gjelder for ledere og styremedlemmer hvor morselskapet Kynningsrud AS har en direkte eller indirekte eierandel på over 50%.

Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover de grenser som er tillatt i lover og forskrifter.

Eierforhold

Selskapet inngår som en del av konsernregnskapet til Kynningsrud AS som eier 100 % av aksjene i Kynningsrud Eiendom AS.

Finansiell risiko

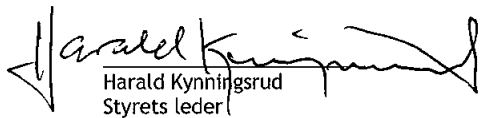
Selskapet er i liten grad eksponert for finansiell risiko. Den finansielle risikoen ligger i markedsrisiko for rentesvingninger. Ved utgangen av 2023 har selskapet kun flytende rente og en moderat belåning i forhold til markedsverdier. Styret vurderer likviditeten i konsernet som god. Med lav ledighet og lange leiekontrakter vurderer styret kreditt og refinansieringsrisiko som lav.

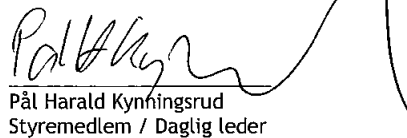
Disponering av årets resultat i Kynningsrud Eiendom AS

Styret foreslår følgende bruk av årets overskudd på kr 11 477 434:

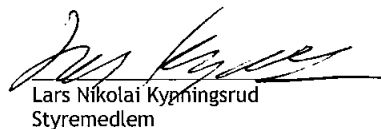
Avgitt konsernbidrag	11 159 969,-
Overført til annen egenkapital	317 465,-

Halden 23. mai 2024


Harald Kynningsrud
Styrets leder


Pål Harald Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder


Andreas Furuheim
Styremedlem


Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem

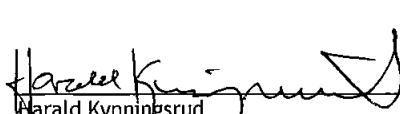


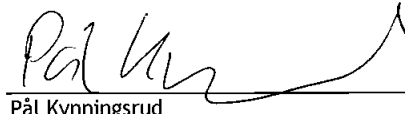
Morselskap		RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12.		Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022	
					Driftsinntekter
0	0				Leieinntekter
1 459 405	1 355 608	11	29 385 930	27 638 644	
0	0	5	15 384 585	5 131 161	Andre driftsinntekter
			0	9 839 839	Gevinst ved salg av anleggsmidler
1 459 405	1 355 608		44 770 515	42 609 644	Sum driftsinntekter
					Driftskostnader
0	0				Ordinære avskrivninger
1 213 430	1 226 025	4	6 323 657	6 351 804	
		2	11 344 831	13 480 558	Andre driftskostnader
1 213 430	1 226 025		17 668 488	19 832 362	Sum driftskostnader
245 975	129 583		27 102 027	22 777 282	Driftsresultat
					Finans
0	0				Inntekt på investering i tilknyttet selskap
14 430 875	4 843 027	12	-3 007 261	6 320 801	
12 759 237	12 150 563	5	0	0	Inntekt på investering i datter selskap
276	10 631 080	3	355 309	3 733 241	Renteinntekter
12 822 928	7 946 857		59 369	40 730	Finansinntekter
2 770	783	3	12 701 649	7 887 333	Rentekostnader
			4 930	783	Finanskostnader
14 364 690	19 677 030		-15 299 162	2 206 656	Sum finansposter
14 610 665	19 806 613		11 802 865	24 983 938	Resultat før skattekostnad
3 133 231	1 838 546	6	3 298 276	1 990 092	Skattekostnad
11 477 434	17 968 067		8 504 589	22 993 846	Årsresultat
					Disponering
0	0				Tilleggsutbytte
11 159 969	8 588 605				Avgitt konsernbidrag
317 465	9 379 462				Overført til annen egenkapital
11 477 434	17 968 067				Sum disponert




Morselskap		BALANSE		Konsern	
31.12.2023	31.12.2022	Note	31.12.2023	31.12.2022	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
0	0	4, 8	252 805 362	258 707 960	
0	0	4	817 169	1 138 650	
58 581 905	58 581 905	5, 8	0	0	
41 453 557	27 935 395	12	55 975 929	45 465 027	
6 218 600	0		6 218 600	0	
185 465 827	201 008 741	3	0	0	
291 719 889	287 526 041		315 817 060	305 311 637	
Omløpsmidler					
47 901	0	3	2 332 727	2 969 642	
24 434 862	5 437 035	3	10 813 327	2 110 573	
9 970 689	22 680 903	9	9 970 689	22 680 903	
34 453 452	28 117 938		23 116 743	27 761 118	
326 173 341	315 643 979		338 933 803	333 072 755	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
25 000 000	25 000 000	7	25 000 000	25 000 000	
10 000 000	0	7	10 000 000	0	
60 961 766	60 644 302	7	41 226 614	40 874 733	
0	0		14 522 372	17 529 632	
95 961 766	85 644 302		90 748 986	83 404 365	
Langsiktig gjeld					
105 238	119 690	6	16 601 745	16 520 090	
211 155 776	215 577 888	8	211 155 776	215 577 888	
211 261 014	215 697 578		227 757 521	232 097 978	
Kortsiktig gjeld					
28 743	223 627	3	1 636 348	2 095 847	
0	0	6	68 939	0	
18 921 818	14 078 472	3	18 722 009	15 474 565	
18 950 561	14 302 099		20 427 296	17 570 412	
326 173 341	315 643 979		338 933 803	333 072 755	

Halden, 23. mai 2024


Harald Kynningsrud
Styreleder


Pål Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder


Andreas Furuheim
Styremedlem


Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem



Morselskap		Kontantstrømanalyse		Konsern	
2023	2022			2023	2022
14 610 665	19 806 613		Resultat før skattekostnad	11 802 865	24 983 938
-	-	-	Periodens betalte skatt	-	-92 012
-14 430 875	-15 465 091	-	Inntekt på investering i tilknyttet/datterselskap	3 007 261	-6 320 801
-	-		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-9 839 839
-	-	+	Ordinære avskrivninger	6 323 657	6 351 804
-47 901	-		Endring i kundefordringer	636 915	-1 445 728
-194 884	120 323		Endring i leverandørgjeld	-459 499	1 435 295
951 470	1 919 458		Endring i andre tidsavgrensingsposter	683 967	1 004 619
888 475	6 381 304	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21 995 166	16 077 276
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		31 671 384
-	-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-99 577	-5 252 890
-	12 622 064	+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
-19 736 762	-24 669 997	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-19 736 762	-24 669 997
-19 736 762	-12 047 933	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 836 339	1 748 497
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-4 422 112	-4 422 112	-	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 422 112	-4 422 112
16 164 088	22 083 330		Inn- og utbetalinger vedrørende utlån	-	6 339 753
4 843 027	7 868 310	+	Innbetalinger av konsernbidrag	-	-
-10 446 929	-6 905 093	-	Utbetalinger av konsernbidrag	-10 446 929	-6 905 093
6 138 074	18 624 435	=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-14 869 041	-4 987 452
-	-		Effekt av valutakursendringer på kont. og kontantekvivalenter	-	-
-12 710 213	12 957 805	=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-12 710 214	12 838 321
22 680 903	9 723 098	+	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	22 680 903	9 842 582
9 970 689	22 680 903	=	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	9 970 689	22 680 903



Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2023.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50% av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. 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.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper (forts.)

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investering i tilknyttet selskap

I selskapsregnskapet er investering i tilknyttet selskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt for inntektsåret, samt endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Renteinstrumenter

Selskapet ingen rentebytteavtaler.

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.

Daglig leder er ansatt i Kynningsrud AS og fakturerer sine tjenester til datterselskapene. Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravet i denne lov.

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet 2023 utgjør kr	71 975
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	26 802
Revisjonshonoraret for konsernet for 2023 utgjør kr	174 560
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	57 959



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordringer	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer	47 901	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	24 430 875	5 280 977	10 000 000	0
Langsiktige fordringer	185 465 827	201 008 741	0	0
Sum fordringer	209 944 603	206 289 718	10 000 000	0

Gjeld	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Leverandørgjeld	0	192 402	86 337	238 004
Kortsiktig gjeld	14 307 652	11 504 832	14 307 652	10 446 929
Sum gjeld	14 307 652	11 697 234	14 393 989	10 684 933

Renter	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekter	12 407 105	8 417 177	0	0
Rentekostnader	121 279	59 562	0	0
	12 285 826	8 357 615	0	0

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap:	Bygninger/ Tomter	Biler, driftsløsøre og inventar		Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	585 851	585 851	
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	
Avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost 31.12	0	585 851	585 851	
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	585 851	585 851	
Årets avskrivninger	0	0	0	
Akk. Avskrivninger på avgang	0	0	0	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	585 851	585 851	
Bokført verdi 31.12	0	0	0	

Økonomisk levetid 50 år 3-5 år
Avskrivningsplan Lineær

Konsern:	Bygninger/ Tomter	Driftsløsøre, inventar o.a. maskiner		Sum
Anskaffelseskost 01.01	318 985 994	2 833 909	321 819 903	
Tilgang kjøpte driftsmidler	99 577	0	99 577	
Avgang driftsmidler	0	0	0	
Anskaffelseskost 31.12	319 085 571	2 833 909	321 919 480	
Akkumulerte avskrivninger 01.01	60 278 033	1 695 259	61 973 292	
Årets avskrivninger	6 002 177	321 481	6 323 658	
Akk.avskrivning på avgang	0	0	0	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	66 280 210	2 016 740	68 296 950	
Bokført verdi 31.12	252 805 361	817 169	253 622 531	

Økonomisk levetid 50 år 3-5 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Datterselskaper innarbeidet i konsernregnskapet

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Land	Eierandel/ stemmeandel	2023	Egenkapital 31.12.23
Kynningsrud Valle AS	Halden	Norge	100 %	10 376 155	1 201 513
Halden Brygge AS	Halden	Norge	100 %	190 464	30 000 000
Knivsparken AS	Halden	Norge	100 %	972 090	2 953 495

Konsernet har i løpet av 2022 solgt datterselskapet Kynningsrud Lillehammer AS.

Note 6 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	14 610 665	19 806 613		
Permanente forskjeller	-368 701	-11 449 586		
Endring midlertidige forskjeller	65 689	89 902		
Avgitt konsernbidrag	-14 307 652	-8 446 929		
Grunnlag betalbar skatt	0	0		
Betalbar skatt i balansen	0	0		
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	3 147 683	1 858 324	3 220 874	1 922 245
Endring utsatt skatt	-14 452	-19 778	77 403	67 847
Årets totale skattekostnad	3 133 231	1 838 546	3 298 276	1 990 092
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:				
Anleggsmidler	345 917	378 496	81 218 549	71 456 748
Fordringer	0	0	0	-400 823
Gevinst og tapskonto	132 439	165 549	400 941	531 760
Sum	478 356	544 045	81 619 490	71 587 685
Utsatt skatt	105 238	119 690	16 601 745	16 520 090

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2023	2022
22 % skatt av resultat før skatt	3 214 345	4 357 454
Permanente forskjeller (22%)	-81 114	-2 518 909
Beregnet skattekostnad	3 133 231	1 838 545
Effektiv skattesats	21,4 %	9,3 %



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

Mor	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	0	0	60 644 302	85 644 302
Årsresultat				11 477 434	11 477 434
Mottatt konsernbidrag		10 000 000			10 000 000
Avgitt konsernbidrag				-11 159 969	-11 159 969
Egenkapital 31.12.	25 000 000	10 000 000	0	60 961 766	95 961 766

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Kynningsrud Eiendom AS pr. 31.12. består av 25 000 aksjer pålydende kr 1 000. Alle aksjene er eiet av Kynningsrud AS. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til morselskapet.

Konsern	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	0	40 874 733	17 529 632	83 404 365
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			11 511 850	-3 007 261	8 504 589
Mottatt konsernbidrag		10 000 000			10 000 000
Avgitt konsernbidrag			-11 159 969		-11 159 969
Egenkapital 31.12.	25 000 000	10 000 000	41 226 614	14 522 372	90 748 985

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 155 776	215 577 888	211 155 776	215 577 888
Sum	211 155 776	215 577 888	211 155 776	215 577 888

Gjeld som forfaller senere enn 5 år

- - - -

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

	2023	2022	2023	2022
Bygg og eiendom	0	0	252 805 362	258 707 960
Sum	0	0	252 805 362	258 707 960

Det er stilt sikkerhet til fordel for morselskap med eiendeler i de øvrige selskapene.

Note 9 Bankinnskudd

Morselskapet har ingen ansatte, og derfor ingen bundne skattetreksmidler.



Noter til regnskapet 2023

Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet avsluttet alle sine rentebytteavtaler i 2022.

Note 11 Virksomhetsområde og geografisk marked

Kynningsrud Eiendom AS konsern har virksomhetsområde i Norge, hovedsakelig på Østlandet. Konsernets kundegruppe består i hovedsak av norske selskaper.

Note 12 Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper og andre selskaper

Selskaper	Eierandel	Bokført verdi Mor 31.12.2023
Fredriksten Utvikling AS	50 %	3 265 398
Kultur- og teknologisentrum AS	50 %	250 000
Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS	37 %	29 673 999
Østfold Logistikkinvest AS	30 %	8 264 160
Sum		41 453 557

Selskaper	Eierandel	Bokført verdi konsern 01.01.2023	Kjøp av aksjer	Resultat 2023	Bokført verdi Konsern 31.12.2023
Fredriksten Utvikling AS	50 %	21 060 412	0	467 727	21 528 138
Kultur- og teknologisentrum AS	50 %	46 114	0	11 429	57 543
Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS	37 %	24 358 502	5 254 002	-3 486 416	26 126 088
Østfold Logistikkinvest AS	30 %	0	8 264 160	0	8 264 160
Sum		45 465 027	13 518 162	-3 007 261	55 975 929



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kynningsrud Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kynningsrud Eiendom AS .

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, ogKonsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkravGir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, ogGir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 74NOP-QIUOZ-40B3-QP187-UEFG3-PZ7NW



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."

Løken, Jørn

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-05 12:00:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 74N0F-QIU0Z-H0B3-QP187-JEFG3-PZ7NW

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>



Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2023.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50% av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. 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.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper (forts.)

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investering i tilknyttet selskap

I selskapsregnskapet er investering i tilknyttet selskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt for inntektsåret, samt endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Renteinstrumenter

Selskapet ingen rentebytteavtaler.

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.

Daglig leder er ansatt i Kynningsrud AS og fakturerer sine tjenester til datterselskapene. Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravet i denne lov.

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet 2023 utgjør kr	71 975
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	26 802
Revisjonshonoraret for konsernet for 2023 utgjør kr	174 560
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	57 959



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordringer	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer	47 901	0	0	0
Andre kortsiktige fordringer	24 430 875	5 280 977	10 000 000	0
Langsiktige fordringer	185 465 827	201 008 741	0	0
Sum fordringer	209 944 603	206 289 718	10 000 000	0

Gjeld	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Leverandørgjeld	0	192 402	86 337	238 004
Kortsiktig gjeld	14 307 652	11 504 832	14 307 652	10 446 929
Sum gjeld	14 307 652	11 697 234	14 393 989	10 684 933

Renter	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekter	12 407 105	8 417 177	0	0
Rentekostnader	121 279	59 562	0	0
	12 285 826	8 357 615	0	0

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap:	Bygninger/ Tomter	Biler, driftsløsøre og inventar		Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	585 851	585 851	
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	
Avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost 31.12	0	585 851	585 851	
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	585 851	585 851	
Årets avskrivninger	0	0	0	
Akk. Avskrivninger på avgang	0	0	0	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	585 851	585 851	
Bokført verdi 31.12	0	0	0	

Økonomisk levetid 50 år 3-5 år
Avskrivningsplan Lineær

Konsern:	Bygninger/ Tomter	Driftsløsøre, inventar o.a. maskiner		Sum
Anskaffelseskost 01.01	318 985 994	2 833 909	321 819 903	
Tilgang kjøpte driftsmidler	99 577	0	99 577	
Avgang driftsmidler	0	0	0	
Anskaffelseskost 31.12	319 085 571	2 833 909	321 919 480	
Akkumulerte avskrivninger 01.01	60 278 033	1 695 259	61 973 292	
Årets avskrivninger	6 002 177	321 481	6 323 658	
Akk.avskrivning på avgang	0	0	0	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	66 280 210	2 016 740	68 296 950	
Bokført verdi 31.12	252 805 361	817 169	253 622 531	

Økonomisk levetid 50 år 3- 5 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Datterselskaper innarbeidet i konsernregnskapet

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Land	Eierandel/ stemmeandel	2023	Egenkapital 31.12.23
Kynningsrud Valle AS	Halden	Norge	100 %	10 376 155	1 201 513
Halden Brygge AS	Halden	Norge	100 %	190 464	30 000 000
Knivsparken AS	Halden	Norge	100 %	972 090	2 953 495

Konsernet har i løpet av 2022 solgt datterselskapet Kynningsrud Lillehammer AS.

Note 6 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12 2023	2022	01.01 - 31.12 2023	2022
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	14 610 665	19 806 613		
Permanente forskjeller	-368 701	-11 449 586		
Endring midlertidige forskjeller	65 689	89 902		
Avgitt konsernbidrag	-14 307 652	-8 446 929		
Grunnlag betalbar skatt	0	0		
Betalbar skatt i balansen	0	0		
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	3 147 683	1 858 324	3 220 874	1 922 245
Endring utsatt skatt	-14 452	-19 778	77 403	67 847
Årets totale skattekostnad	3 133 231	1 838 546	3 298 276	1 990 092
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:				
Anleggsmidler	345 917	378 496	81 218 549	71 456 748
Fordringer	0	0	0	-400 823
Gevinst og tapskonto	132 439	165 549	400 941	531 760
Sum	478 356	544 045	81 619 490	71 587 685
Utsatt skatt	105 238	119 690	16 601 745	16 520 090

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2023	2022
22 % skatt av resultat før skatt	3 214 345	4 357 454
Permanente forskjeller (22%)	-81 114	-2 518 909
Beregnet skattekostnad	3 133 231	1 838 545
Effektiv skattesats	21,4 %	9,3 %



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

Mor	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	0	0	60 644 302	85 644 302
Årsresultat				11 477 434	11 477 434
Mottatt konsernbidrag		10 000 000			10 000 000
Avgitt konsernbidrag				-11 159 969	-11 159 969
Egenkapital 31.12.	25 000 000	10 000 000	0	60 961 766	95 961 766

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Kynningsrud Eiendom AS pr. 31.12. består av 25 000 aksjer pålydende kr 1 000. Alle aksjene er eiet av Kynningsrud AS. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til morselskapet.

Konsern	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	0	40 874 733	17 529 632	83 404 365
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			11 511 850	-3 007 261	8 504 589
Mottatt konsernbidrag		10 000 000			10 000 000
Avgitt konsernbidrag			-11 159 969		-11 159 969
Egenkapital 31.12.	25 000 000	10 000 000	41 226 614	14 522 372	90 748 985

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 155 776	215 577 888	211 155 776	215 577 888
Sum	211 155 776	215 577 888	211 155 776	215 577 888

Gjeld som forfaller senere enn 5 år

- - - -

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

	2023	2022	2023	2022
Bygg og eiendom	0	0	252 805 362	258 707 960
Sum	0	0	252 805 362	258 707 960

Det er stilt sikkerhet til fordel for morselskap med eiendeler i de øvrige selskapene.

Note 9 Bankinnskudd

Morselskapet har ingen ansatte, og derfor ingen bundne skattetrekkmidler.



Noter til regnskapet 2023

Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet avsluttet alle sine rentebytteavtaler i 2022.

Note 11 Virksomhetsområde og geografisk marked

Kynningsrud Eiendom AS konsern har virksomhetsområde i Norge, hovedsakelig på Østlandet. Konsernets kundegruppe består i hovedsak av norske selskaper.

Note 12 Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper og andre selskaper

Selskaper	Eierandel	Bokført verdi Mor 31.12.2023
Fredriksten Utvikling AS	50 %	3 265 398
Kultur- og teknologisentrum AS	50 %	250 000
Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS	37 %	29 673 999
Østfold Logistikkinvest AS	30 %	8 264 160
Sum		41 453 557

Selskaper	Eierandel	Bokført verdi konsern 01.01.2023	Kjøp av aksjer	Resultat 2023	Bokført verdi Konsern 31.12.2023
Fredriksten Utvikling AS	50 %	21 060 412	0	467 727	21 528 138
Kultur- og teknologisentrum AS	50 %	46 114	0	11 429	57 543
Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS	37 %	24 358 502	5 254 002	-3 486 416	26 126 088
Østfold Logistikkinvest AS	30 %	0	8 264 160	0	8 264 160
Sum		45 465 027	13 518 162	-3 007 261	55 975 929