



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 834 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGERVEIEN 27 AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 09.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	2 034 528	1 965 012
Andre driftsinntekter		381	70 435
Sum inntekter		2 034 909	2 035 447
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	86 159	315 200
Sum kostnader		86 159	315 200
Driftsresultat		1 948 750	1 720 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		3 262	
Sum finansinntekter		3 262	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	140 017	100 610
Annen rentekostnad			122
Sum finanskostnader		140 017	100 732
Netto finans		-136 755	-100 732
Ordinært resultat før skattekostnad		1 811 995	1 619 515
Skattekostnad på resultat	5	398 640	356 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 413 355	1 263 222
Årsresultat		1 413 355	1 263 222
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 413 355	1 263 222
Totalresultat		1 413 355	1 263 222
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	531 703	329 279
Udekket tap	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital	6	881 652	933 943
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 413 355	1 263 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	2, 7	21 500 000	21 500 000
Sum varige driftsmidler		21 500 000	21 500 000
Sum anleggsmidler		21 500 000	21 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 571	
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		
Sum fordringer		3 571	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		4 730 403	3 450 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 730 403	3 450 402
Sum omløpsmidler		4 733 974	3 450 402
SUM EIENDELER		26 233 974	24 950 402
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	43 365	43 365
Overkurs	6	13 458 818	13 458 818
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		13 502 183	13 502 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	7 613 170	6 731 518
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		7 613 170	6 731 518
Sum egenkapital		21 115 353	20 233 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	351 665	337 737
Sum avsetninger for forpliktelser		351 665	337 737
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	3 766 002	3 625 985
Sum annen langsiktig gjeld		3 766 002	3 625 985
Sum langsiktig gjeld		4 117 667	3 963 722
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	681 671	422 153
Leverandørgjeld		3 571	4 040
Betalbar skatt	5	234 744	248 507
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		80 969	78 279
Sum kortsiktig gjeld		1 000 955	752 979
Sum gjeld		5 118 621	4 716 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 233 974	24 950 402



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351510

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 834 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGERVEIEN 27 AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 915 834 132
KONGSVINGERVEIEN 27 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	2 034 528	1 965 012
Andre driftsinntekter		381	70 435
Sum inntekter		2 034 909	2 035 447
Kostnader			
Andre driftskostnader	3	86 159	315 200
Sum kostnader		86 159	315 200
Driftsresultat		1 948 750	1 720 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		3 262	
Sum finansinntekter		3 262	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	140 017	100 610
Annen rentekostnad			122
Sum finanskostnader		140 017	100 732
Netto finans		-136 755	-100 732
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	398 640	356 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 413 355	1 263 222
Årsresultat		1 413 355	1 263 222
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 413 355	1 263 222
Totalresultat		1 413 355	1 263 222
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	531 703	329 279
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	881 652	933 943
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 413 355	1 263 222





Organisasjonsnr: 915 834 132
KONGSVINGERVEIEN 27 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomt og bygninger 2, 7 21 500 000 21 500 000
Sum varige driftsmidler 21 500 000 21 500 000

Sum anleggsmidler 21 500 000 21 500 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 3 571
Krav på innbetaling av
selskapskapital 4
Sum fordringer 3 571

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 4 730 403 3 450 402
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 730 403 3 450 402

Sum omløpsmidler 4 733 974 3 450 402

SUM EIENDELER 26 233 974 24 950 402

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 43 365 43 365
Overkurs 6 13 458 818 13 458 818
Annen innskutt egenkapital 6
Sum innskutt egenkapital 13 502 183 13 502 183

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 6
Annen egenkapital 6 7 613 170 6 731 518
Udekket tap 6
Sum opptjent egenkapital 7 613 170 6 731 518

Sum egenkapital 21 115 353 20 233 701



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	351 665	337 737
Sum avsetninger for forpliktelses		351 665	337 737
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	3 766 002	3 625 985
Sum annen langsiktig gjeld		3 766 002	3 625 985
Sum langsiktig gjeld		4 117 667	3 963 722
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	681 671	422 153
Leverandørgjeld		3 571	4 040
Betalbar skatt	5	234 744	248 507
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		80 969	78 279
Sum kortsiktig gjeld		1 000 955	752 979
Sum gjeld		5 118 621	4 716 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 233 974	24 950 402



Organisasjonsnr: 915 834 132
KONGSVINGERVEIEN 27 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap 2022

Kongsvingerveien 27 AS

Org.nr. 915 834 132



Resultatregnskap			
Kongsvingerveien 27 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	2 034 528	1 965 012
Andre driftsinntekter		381	70 435
Sum driftsinntekter		2 034 909	2 035 447
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	3	-86 159	-315 200
Sum driftskostnader		-86 159	-315 200
Driftsresultat		1 948 750	1 720 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 262	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-140 017	-100 610
Andre rentekostnader		0	-122
Resultat av finansposter		-136 755	-100 732
Resultat før skattekostnad		1 811 995	1 619 515
Skattekostnad på resultat	5	-398 640	-356 293
Resultat		1 413 355	1 263 222
Årsresultat		1 413 355	1 263 222
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	531 703	329 279
Avsatt til annen egenkapital	6	881 652	933 943
Sum overføringer		1 413 355	1 263 222



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	2, 7	21 500 000	21 500 000
Sum varige driftsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		3 571	0
Sum fordringer		<u>3 571</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd		4 730 403	3 450 402
Sum omløpsmidler		<u>4 733 974</u>	<u>3 450 402</u>
SUM EIENDELER		<u>26 233 974</u>	<u>24 950 402</u>



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	43 365	43 365
Overkurs	6	13 458 818	13 458 818
Sum innskutt egenkapital		13 502 183	13 502 183
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 613 170	6 731 518
Sum opptjent egenkapital		7 613 170	6 731 518
Sum egenkapital		21 115 353	20 233 701
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	351 665	337 737
Sum avsetning for forpliktelser		351 665	337 737
Langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 766 002	3 625 985
Sum langsiktig gjeld		3 766 002	3 625 985
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	681 671	422 153
Leverandørgjeld		3 571	4 040
Betalbar skatt	5	234 744	248 507
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		80 969	78 279
Sum kortsiktig gjeld		1 000 955	752 979
Sum gjeld		5 118 621	4 716 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 233 974	24 950 402
Oslo, 21.03.2023			
_____ Frank Sulebakk styreleder		_____ Bjørn Erlend Dæhlie styremedlem	
Kongsvingerveien 27 AS			Side 4



Kongsvingerveien 27 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 01.07.2015 og eies 100% av DÆRE Holding AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet. IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger. Eiendommen i Kongsvingerveien 27 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2022. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra ekstern takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yieldbetraktning basert på netto leieinntekter.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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 beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontanter og kontantekvivalenter og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt. Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "kontanter og kontantekvivalenter".



Kongsvingerveien 27 AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Investeringseiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	21 500 000	21 500 000
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	21 500 000	21 500 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balansført verdi 31.12	21 500 000	21 500 000

Økonomisk levetid 50 år

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	13 539	11 595
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 539	11 595

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	3 766 002	3 625 985	681 671	422 153
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til ytet konsernbidrag. Selskapets langsiktige gjeld er knyttet til lån fra DÆRE Holding AS som renteberegnes på markedsmessige vilkår.



Kongsvingerveien 27 AS

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	19 286 016	19 222 710
Gevinst- og tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	19 286 016	19 222 710
Underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	-17 687 540	-17 687 540
Grunnlag for utsatt skatt	1 598 476	1 535 170
Utsatt skattefordel i balansen	351 665	337 737
Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	234 744	248 507
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	234 744	248 507
Endring i utsatt skatt/skattefordel	13 928	14 912
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	149 968	92 874
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	398 640	356 293

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	43 365	13 458 818	6 731 518	20 233 701
Årets resultat	0	0	1 413 355	1 413 355
Avgitt konsernbidrag	0	0	-531 703	-531 703
Pr. 31.12	43 365	13 458 818	7 613 170	21 115 353

Note 7 Pantestillelser og garantier m.v.

Eiendommen til Kongsvingerveien 27 AS er stilt til sikkerhet for gjeld i DÆRE Holding AS. Eiendommen er pantsatt til fordel for Handelsbanken.



Kongsvingerveien 27 AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 43 365 består av 43 365 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.


Selskapet eies 100% av DÆRE Holding AS.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Kongsvingerveien 27 AS
Kontantstrømoppstilling
01.01 - 31.12.2022

 BankID Signing
Frank Sulebakk
2023-03-21
 BankID Signing
Bjørn Erlend Dæhlie
2023-03-21

	2022	2021
<u>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</u>		
Resultat før skatt	1 811 995	1 619 515
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	0	0
Betalbar skatt	-248 507	-257 044
Ordinære avskrivninger	0	0
Verdiendring investeringseiendom	0	0
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-469	4 040
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-882	1 223
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 562 138	1 367 735
<u>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</u>		
Investeringer i varige driftsmidler	0	0
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	0	0
Endring i andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
<u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u>		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	140 017	-1 099 390
Utbetaling av konsernbidrag	-422 153	-477 669
Utbytte	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-282 136	-1 577 059
Netto endring i likvider i året	1 280 002	-209 324
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	3 450 402	3 659 726
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	4 730 403	3 450 402



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kongsvingerveien 27 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsvingerveien 27 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 21. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5Q4GB-OSYK2-J6JW3-48SOW-E65WP-TULMO



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-21 20:54:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5Q4GB-05YK2-J6JW3-48SOW-E65WP-TULM0

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 2022

Kongsvingerveien 27 AS

Org.nr. 915 834 132



Resultatregnskap			
Kongsvingerveien 27 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	2 034 528	1 965 012
Andre driftsinntekter		381	70 435
Sum driftsinntekter		2 034 909	2 035 447
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	3	-86 159	-315 200
Sum driftskostnader		-86 159	-315 200
Driftsresultat		1 948 750	1 720 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 262	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-140 017	-100 610
Andre rentekostnader		0	-122
Resultat av finansposter		-136 755	-100 732
Resultat før skattekostnad		1 811 995	1 619 515
Skattekostnad på resultat	5	-398 640	-356 293
Resultat		1 413 355	1 263 222
Årsresultat		1 413 355	1 263 222
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	531 703	329 279
Avsatt til annen egenkapital	6	881 652	933 943
Sum overføringer		1 413 355	1 263 222



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygninger	2, 7	21 500 000	21 500 000
Sum varige driftsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		3 571	0
Sum fordringer		<u>3 571</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd		4 730 403	3 450 402
Sum omløpsmidler		<u>4 733 974</u>	<u>3 450 402</u>
SUM EIENDELER		<u>26 233 974</u>	<u>24 950 402</u>



Balanse			
Kongsvingerveien 27 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	43 365	43 365
Overkurs	6	13 458 818	13 458 818
Sum innskutt egenkapital		13 502 183	13 502 183
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 613 170	6 731 518
Sum opptjent egenkapital		7 613 170	6 731 518
Sum egenkapital		21 115 353	20 233 701
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	351 665	337 737
Sum avsetning for forpliktelser		351 665	337 737
Langsiktig gjeld			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 766 002	3 625 985
Sum langsiktig gjeld		3 766 002	3 625 985
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	681 671	422 153
Leverandørgjeld		3 571	4 040
Betalbar skatt	5	234 744	248 507
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		80 969	78 279
Sum kortsiktig gjeld		1 000 955	752 979
Sum gjeld		5 118 621	4 716 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 233 974	24 950 402
Oslo, 21.03.2023			
_____ Frank Sulebakk styreleder		_____ Bjørn Erlend Dæhlie styremedlem	
Kongsvingerveien 27 AS			Side 4



Kongsvingerveien 27 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 01.07.2015 og eies 100% av DÆRE Holding AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet. IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

- Investeringseiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger. Eiendommen i Kongsvingerveien 27 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2022. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra eksternt takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yieldbetraktning basert på netto leieinntekter.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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 beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontanter og kontantekvivalenter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt. Kontantstrømpstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "kontanter og kontantekvivalenter".



Kongsvingerveien 27 AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Investeringseiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	21 500 000	21 500 000
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	21 500 000	21 500 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balansført verdi 31.12	21 500 000	21 500 000

Økonomisk levetid 50 år

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	13 539	11 595
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 539	11 595

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	3 766 002	3 625 985	681 671	422 153
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktig gjeld er knyttet til ytet konsernbidrag. Selskapets langsiktige gjeld er knyttet til lån fra DÆRE Holding AS som renteberegnes på markedsmessige vilkår.



Kongsvingerveien 27 AS

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	19 286 016	19 222 710
Gevinst- og tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	19 286 016	19 222 710
Underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	-17 687 540	-17 687 540
Grunnlag for utsatt skatt	1 598 476	1 535 170
Utsatt skattefordel i balansen	351 665	337 737
Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	234 744	248 507
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	234 744	248 507
Endring i utsatt skatt/skattefordel	13 928	14 912
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	149 968	92 874
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	398 640	356 293

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	43 365	13 458 818	6 731 518	20 233 701
Årets resultat	0	0	1 413 355	1 413 355
Avgitt konsernbidrag	0	0	-531 703	-531 703
Pr. 31.12	43 365	13 458 818	7 613 170	21 115 353

Note 7 Pantestillelser og garantier m.v.

Eiendommen til Kongsvingerveien 27 AS er stilt til sikkerhet for gjeld i DÆRE Holding AS. Eiendommen er pantsatt til fordel for Handelsbanken.



Kongsvingerveien 27 AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 43 365 består av 43 365 aksjer à kr 1. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av DÆRE Holding AS.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.