



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 942 009
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KONNERUD SENTER AS
Forretningsadresse:	c/o Ticon Eiendom AS Strømsø torg 9 3044 DRAMMEN

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:	Mariann Thorshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 331 586	10 961 283
Sum inntekter		8 331 586	10 961 283
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 195 016	3 873 654
Annen driftskostnad	3	4 636 610	3 569 961
Sum kostnader		8 831 626	7 443 615
Driftsresultat		-500 040	3 517 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		517 010	291 765
Annen renteinntekt		13 773	1 864
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		101 435	28 005
Annen rentekostnad		5 546 577	3 244 877
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-5 117 229	-2 979 252
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 617 269	538 416
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 401 480	124 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-4 215 789	413 511
Totalresultat		-4 215 789	413 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 215 789	413 511
Sum overføringer og disponeringer		-4 215 789	413 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4.1	235 531 112	160 405 107
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	19 880	
Sum varige driftsmidler		235 550 992	160 405 107
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4.2	3 263 330	21 557 171
Sum finansielle anleggsmidler		3 263 330	21 557 171
Sum anleggsmidler		238 814 322	181 962 278
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4.3	197 520 932	82 393 237
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 018 173	7 179 226
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4.7	155 000	
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 405 586	14 681 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 405 586	14 681 998
Sum omløpsmidler		229 099 691	104 254 461
SUM EIENDELER		467 914 013	286 216 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4.8	234 960	257 730
Overkurs	4.8	28 419 379	29 221 711
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		28 654 339	29 479 441
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 535 051	11 750 840
Sum opptjent egenkapital		7 535 051	11 750 840
Sum egenkapital		36 189 390	41 230 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		437 058	1 838 538
Sum avsetninger for forpliktelser		437 058	1 838 538
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4.5	151 998 000	155 100 000
Langsiktig konserngjeld	4.4	1 746 345	1 544 911
Sum annen langsiktig gjeld		153 744 345	156 644 911
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4.6	272 392 593	82 170 435
Leverandørgjeld		2 428 444	3 128 642
Annen kortsiktig gjeld		2 722 182	1 203 932
Sum kortsiktig gjeld		277 543 219	86 503 009
Sum gjeld		431 724 623	244 986 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 914 013	286 216 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523843

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 942 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONNERUD SENTER AS
Forretningsadresse: c/o Ticon Eiendom AS
Strømsø torg 9
3044 DRAMMEN

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: Mariann Thorshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 29.06.2023

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



Organisasjonsnr: 991 942 009
KONNERUD SENTER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 331 586	10 961 283
Sum inntekter		8 331 586	10 961 283
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 195 016	3 873 654
Annen driftskostnad	3	4 636 610	3 569 961
Sum kostnader		8 831 626	7 443 615
Driftsresultat		-500 040	3 517 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		517 010	291 765
Annen renteinntekt		13 773	1 864
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		101 435	28 005
Annen rentekostnad		5 546 577	3 244 877
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-5 117 229	-2 979 252
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 401 480	124 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-4 215 789	413 511
Totalresultat		-4 215 789	413 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 215 789	413 511
Sum overføringer og disponeringer		-4 215 789	413 511



Organisasjonsnr: 991 942 009
KONNERUD SENTER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4.1	235 531 112	160 405 107
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	19 880	
Sum varige driftsmidler		235 550 992	160 405 107
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4.2	3 263 330	21 557 171
Sum finansielle anleggsmidler		3 263 330	21 557 171
Sum anleggsmidler		238 814 322	181 962 278
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4.3	197 520 932	82 393 237
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 018 173	7 179 226
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4.7	155 000	
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 405 586	14 681 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 405 586	14 681 998
Sum omløpsmidler		229 099 691	104 254 461
SUM EIENDELER		467 914 013	286 216 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4.8	234 960	257 730
Overkurs	4.8	28 419 379	29 221 711
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		28 654 339	29 479 441
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 535 051	11 750 840
Sum opptjent egenkapital		7 535 051	11 750 840
Sum egenkapital		36 189 390	41 230 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		437 058	1 838 538
Sum avsetninger for forpliktelses		437 058	1 838 538
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4.5	151 998 000	155 100 000
Langsiktig konserngjeld	4.4	1 746 345	1 544 911
Sum annen langsiktig gjeld		153 744 345	156 644 911
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4.6	272 392 593	82 170 435
Leverandørgjeld		2 428 444	3 128 642
Annen kortsiktig gjeld		2 722 182	1 203 932
Sum kortsiktig gjeld		277 543 219	86 503 009
Sum gjeld		431 724 623	244 986 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 914 013	286 216 739



Organisasjonsnr: 991 942 009
KONNERUD SENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

3



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte og det der ikke utbetalt godtgjørelser til tillittsvalgte.

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

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	155473844.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2416288.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	825102.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	157065030.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	49957000.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	107108030.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4195016.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Hjemmelshaver til samtlige seksjoner er datterselskapet Konnerud Nærsepter ANS. Eiendommen er pantsatt med kr 520.000.000 til fordel for selskapets bankforbindelse.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



bokført verdi anlegg under oppføring er kr 128.442.962. 4.2 Lån til konsernselskap er mellomregning med morselskapet Handel Holding II AS, 21.482.571 og Konnerud Nærseier ANS 74.601. 4.3 Beholdninger er knyttet til påløpte kostnader i forbindelse med utvikling og bygging av totalt 72 leiligheter for salg. 41 leiligheter vil være selveierleiligheter og 31 leiligheter vil være organisert i et borettslag. 4.4 Gjeld konsernselskap er mellomregning med søsterselskapet Pettersvollan 7 Eiendom AS. 4.5 Langsiktig gjeld bank har avdragsprofil som tilsier innfrielse innen tre år. 4.6 Selskapet er innvilget byggelånsramme på kr 360.000.000 i forbindelse med pågående utbygging eiendommen og byggingen av leiligheter for salg. 4.7. I forbindelse med salg og overlevering av borettslagsleiligheter er det etablert et borettslag med 31 andeler a kr 5.000,-, totalt kr 155.000. 4.8. Det er i 2022 gjennomført en fisjon med utskillelse av deler av tomten for overføring til det etablerte borettslaget, se 4.7. Det er innløst 207 aksjer, hver pålydende kr 110,-, totalt redusert aksjekapital kr 22.770. Tilsvarende andel redusert overkurs, kr 802.332.



Kr.Wilhelmsen & Co AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64 A, 0364 OSLO – Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Konnerud Senter AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Konnerud Senter AS som viser et underskudd på kr 4 215 789. Årsregnskapet 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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.

Reidar Hornsletten 9157 0210
Sven Arne Rauan 9079 4797
Medlemmer i Den norske Revisorforening



Kr.Wilhelmsen & Co AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64 A, 0364 OSLO – Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 23. mars 2023

Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Sven Arne Rauan

Statsautorisert revisor

Reidar Hornsletten 9157 0210
Sven Arne Rauan 9079 4797
Medlemmer i Den norske Revisorforening