



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	932 449 129
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AS KONGSBERG TOMTESELSKAP
Forretningsadresse:	Dyrmyrgata 35 3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Øyvind Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 584 525	3 460 398
Annen driftsinntekt		0	10 000
Sum inntekter		3 584 525	3 470 398
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	6 374 617	5 766 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 180	64 958
Annen driftskostnad	2	1 699 940	1 581 162
Sum kostnader		8 134 737	7 412 359
Driftsresultat		-4 550 212	-3 941 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		378 250	3 164 222
Annen renteinntekt	5	1 072 133	1 139 071
Annen finansinntekt	5	0	8 196 486
Sum finansinntekter		1 450 383	12 499 779
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	0	2 400 000
Annen rentekostnad	5	1 219 781	1 461 031
Sum finanskostnader		1 219 781	3 861 031
Netto finans		230 602	8 638 748
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 319 610	4 696 787
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-950 314	-241 849
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 369 296	4 938 636
Årsresultat		-3 369 296	4 938 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 369 296	4 938 636
Sum overføringer og disponeringer		-3 369 296	4 938 636



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	11 296	26 344
Utsatt skattefordel	6	6 386 305	5 435 991
Sum immaterielle eiendeler		6 397 601	5 462 335
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 732	108 864
Sum varige driftsmidler		63 732	108 864
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	13 072 147	13 072 147
Lån til foretak i samme konsern	7	21 610 272	28 562 872
Investeringer i tilknyttet selskap	7	12 790 751	9 750 351
Pensjonsmidler	3	33 945	24 525
Andre fordringer	8	9 479 657	908 849
Sum finansielle anleggsmidler		56 986 772	52 318 744
Sum anleggsmidler		63 448 105	57 889 943
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	1,9	0	1 675 013
Sum varer			1 675 013
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 108 313	497 329
Andre fordringer		1 305 412	7 064 731
Sum fordringer		2 413 725	7 562 060
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	632 366	842 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 366	842 060
Sum omløpsmidler		3 046 091	10 079 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		66 494 196	67 969 076
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	2 500 000	2 500 000
Overkurs	12	13 822 240	13 822 240
Sum innskutt egenkapital		16 322 240	16 322 240
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 781 058	5 150 354
Sum opptjent egenkapital		1 781 058	5 150 354
Sum egenkapital		18 103 298	21 472 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	45 042 868	41 874 428
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 428
Sum langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 152 505	66 095
Skyldige offentlige avgifter		644 359	718 243
Annen kortsiktig gjeld		1 551 166	2 837 716
Sum kortsiktig gjeld		3 348 030	3 622 054
Sum gjeld		48 390 898	46 496 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 494 196	67 969 076



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 686 444	12 746 894
Sum inntekter		9 686 444	12 746 894
Kostnader			
Varekostnad	1	6 619 918	7 998 627
Lønnskostnad	2,3	6 374 617	5 766 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 180	64 958
Annen driftskostnad	2	2 293 122	2 171 980
Sum kostnader		15 347 837	16 001 804
Driftsresultat		-5 661 393	-3 254 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-33 425	-23 395
Annen renteinntekt	5	202 364	137 871
Annen finansinntekt	5	0	11 842 609
Sum finansinntekter		168 939	11 957 085
Annen rentekostnad	5	786 226	1 254 820
Sum finanskostnader		786 226	1 254 820
Netto finans		-617 287	10 702 265
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 278 680	7 447 355
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 373 957	-3 886 827
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 904 723	11 334 182
Årsresultat		-4 904 723	11 334 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 904 723	11 334 182
Sum overføringer og disponeringer		-4 904 723	11 334 182



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	11 296	26 344
Utsatt skattefordel	6	8 243 832	6 869 875
Sum immaterielle eiendeler		8 255 128	6 896 219
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 732	108 864
Sum varige driftsmidler		63 732	108 864
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	12 757 326	9 726 956
Pensjonspremie	3	33 945	24 525
Andre fordringer	8	10 294 994	1 852 893
Sum finansielle anleggsmidler		23 086 265	11 604 374
Sum anleggsmidler		31 405 125	18 609 457
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	1,9	34 803 479	41 832 513
Sum varer		34 803 479	41 832 513
Fordringer			
Kundefordringer	7	476 813	4 497 329
Andre fordringer		1 449 162	7 362 981
Sum fordringer		1 925 975	11 860 310
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	632 366	842 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 366	842 059
Sum omløpsmidler		37 361 820	54 534 882
SUM EIENDELER		68 766 945	73 144 339



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	2 500 000	2 500 000
Overkurs	12	13 822 240	13 822 240
Sum innskutt egenkapital		16 322 240	16 322 240
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 036 552	8 917 880
Sum opptjent egenkapital		4 036 552	8 917 880
Sum egenkapital		20 358 792	25 240 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	45 042 868	41 874 427
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 427
Sum langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 165 590	401 878
Skyldige offentlige avgifter		644 359	718 243
Annen kortsiktig gjeld		1 555 336	3 909 671
Sum kortsiktig gjeld		3 365 285	5 029 792
Sum gjeld		48 408 153	47 904 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 766 945	73 144 339



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 386751

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 449 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONGSBERG TOMTESELSKAP
Forretningsadresse: Dyrmyrgata 35
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Øyvind Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022

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



Organisasjonsnr: 932 449 129
AS KONGSBERG TOMTESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 584 525	3 460 398
Annen driftsinntekt		0	10 000
Sum inntekter		3 584 525	3 470 398
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	6 374 617	5 766 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 180	64 958
Annen driftskostnad	2	1 699 940	1 581 162
Sum kostnader		8 134 737	7 412 359
Driftsresultat		-4 550 212	-3 941 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
		378 250	3 164 222
Annen renteinntekt	5	1 072 133	1 139 071
Annen finansinntekt	5	0	8 196 486
Sum finansinntekter		1 450 383	12 499 779
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
	5	0	2 400 000
Annen rentekostnad	5	1 219 781	1 461 031
Sum finanskostnader		1 219 781	3 861 031
Netto finans		230 602	8 638 748
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-950 314	-241 849
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 369 296	4 938 636
Årsresultat		-3 369 296	4 938 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		-3 369 296	4 938 636
Sum overføringer og disponeringer		-3 369 296	4 938 636



Organisasjonsnr: 932 449 129
AS KONGSBERG TOMTESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	11 296	26 344
Utsatt skattefordel	6	6 386 305	5 435 991
Sum immaterielle eiendeler		6 397 601	5 462 335
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 732	108 864
Sum varige driftsmidler		63 732	108 864
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	13 072 147	13 072 147
Lån til foretak i samme konsern	7	21 610 272	28 562 872
Investeringer i tilknyttet selskap	7	12 790 751	9 750 351
Pensjonsmidler	3	33 945	24 525
Andre fordringer	8	9 479 657	908 849
Sum finansielle anleggsmidler		56 986 772	52 318 744
Sum anleggsmidler		63 448 105	57 889 943
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	1,9	0	1 675 013
Sum varer			1 675 013
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 108 313	497 329
Andre fordringer		1 305 412	7 064 731
Sum fordringer		2 413 725	7 562 060
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	632 366	842 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 366	842 060
Sum omløpsmidler		3 046 091	10 079 133
SUM EIENDELER		66 494 196	67 969 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	2 500 000	2 500 000
Overkurs	12	13 822 240	13 822 240
Sum innskutt egenkapital		16 322 240	16 322 240
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 781 058	5 150 354
Sum opptjent egenkapital		1 781 058	5 150 354
Sum egenkapital		18 103 298	21 472 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	45 042 868	41 874 428
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 428
Sum langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 152 505	66 095
Skyldige offentlige avgifter		644 359	718 243
Annen kortsiktig gjeld		1 551 166	2 837 716
Sum kortsiktig gjeld		3 348 030	3 622 054
Sum gjeld		48 390 898	46 496 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 494 196	67 969 076



Organisasjonsnr: 932 449 129
AS KONGSBERG TOMTESELSKAP

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 686 444	12 746 894
Sum inntekter		9 686 444	12 746 894
Kostnader			
Varekostnad	1	6 619 918	7 998 627
Lønnskostnad	2,3	6 374 617	5 766 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 180	64 958
Annen driftskostnad	2	2 293 122	2 171 980
Sum kostnader		15 347 837	16 001 804
Driftsresultat		-5 661 393	-3 254 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
	7	-33 425	-23 395
Annen renteinntekt	5	202 364	137 871
Annen finansinntekt	5	0	11 842 609
Sum finansinntekter		168 939	11 957 085
Annen rentekostnad	5	786 226	1 254 820
Sum finanskostnader		786 226	1 254 820
Netto finans		-617 287	10 702 265
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 373 957	-3 886 827
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 904 723	11 334 182
Årsresultat		-4 904 723	11 334 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		-4 904 723	11 334 182
Sum overføringer og disponeringer		-4 904 723	11 334 182



Organisasjonsnr: 932 449 129
AS KONGSBERG TOMTESELSKAP

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	11 296	26 344
Utsatt skattefordel	6	8 243 832	6 869 875
Sum immaterielle eiendeler		8 255 128	6 896 219
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 732	108 864
Sum varige driftsmidler		63 732	108 864
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	12 757 326	9 726 956
Pensjonspremie	3	33 945	24 525
Andre fordringer	8	10 294 994	1 852 893
Sum finansielle anleggsmidler		23 086 265	11 604 374
Sum anleggsmidler		31 405 125	18 609 457
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektbeholdning	1,9	34 803 479	41 832 513
Sum varer		34 803 479	41 832 513
Fordringer			
Kundefordringer	7	476 813	4 497 329
Andre fordringer		1 449 162	7 362 981
Sum fordringer		1 925 975	11 860 310
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	632 366	842 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 366	842 059
Sum omløpsmidler		37 361 820	54 534 882
SUM EIENDELER		68 766 945	73 144 339

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	2 500 000	2 500 000
Overkurs	12	13 822 240	13 822 240
Sum innskutt egenkapital		16 322 240	16 322 240
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 036 552	8 917 880
Sum opptjent egenkapital		4 036 552	8 917 880
Sum egenkapital		20 358 792	25 240 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	45 042 868	41 874 427
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 427
Sum langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 165 590	401 878
Skyldige offentlige avgifter		644 359	718 243
Annen kortsiktig gjeld		1 555 336	3 909 671
Sum kortsiktig gjeld		3 365 285	5 029 792
Sum gjeld		48 408 153	47 904 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 766 945	73 144 339



Organisasjonsnr: 932 449 129
AS KONGSBERG TOMTESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4502151.00	4209735.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	775332.00	655679.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	646619.00	409817.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	450515.00	491008.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6374617.00	5766240.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Organisasjonsnr: 932 449 129
AS KONGSBERG TOMTESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



Til generalforsamlingen i AS Kongsberg Tomteselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Kongsberg Tomteselskaps årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - AS Kongsberg Tomteselskap



om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Drammen, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stein Erik Rotegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rotegård, Stein Erik	BANKID_MOBILE	2022-04-05 10:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



AS Kongsberg Tomteselskap

Org nr. 932 449 129

Årsregnskap

2021



As Kongsberg Tomteselskap

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

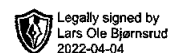
	Note	2021	2020
Salgsinntekt		3 584 525	3 460 398
Annen driftsinntekt		0	10 000
Sum driftsinntekt		3 584 525	3 470 398
Lønnskostnad	2, 3	6 374 617	5 766 239
Avskrivning	4	60 180	64 958
Annen driftskostnad	2	1 699 940	1 581 163
Sum driftskostnad		8 134 737	7 412 359
Driftsresultat		-4 550 212	-3 941 961
Inntekt fra investering i datterselskap		378 250	3 164 222
Annen renteinntekt	5	1 072 133	1 139 071
Annen finansinntekt	5	0	8 196 486
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	0	-2 400 000
Annen rentekostnad	5	-1 219 781	-1 461 031
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 319 610	4 696 787
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-950 314	-241 849
Årsresultat		-3 369 296	4 938 636
<i>Disponering av årsresultatet</i>			
Avsatt til annen egenkapital		0	4 938 636
Overført fra annen egenkapital		3 369 296	0
Sum disponert		-3 369 296	4 938 636



As Kongsberg Tomteselskap

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Lisenser	4	11 296	26 344
Utsatt skattefordel	6	6 386 305	5 435 991
Sum immaterielle eiendeler		6 397 601	5 462 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	63 732	108 864
Sum varige driftsmidler		63 732	108 864
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	13 072 147	13 072 147
Lån til foretak i samme konsern	7	21 610 272	28 562 872
Investeringer i tilknyttet selskap	7	12 790 751	9 750 351
Pensjonsmidler	3	33 945	24 525
Andre langsiktige fordringer	8	9 479 657	908 849
Sum finansielle anleggsmidler		56 986 772	52 318 744
Sum anleggsmidler		63 448 105	57 889 943
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	1, 9	0	1 675 013
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 108 313	497 329
Andre kortsiktige fordringer		1 305 412	7 064 731
Sum fordringer		2 413 725	7 562 060
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	632 366	842 059
Sum omløpsmidler		3 046 091	10 079 132
SUM EIENDELER		66 494 196	67 969 076




AS Kongsberg Tomteselskap

Org nr. 932 449 129

Årsregnskap

2021



 Legally signed by
Marte Gustavsen Ødegården
2022-04-04

AS Kongsberg Tomteselskap

Org nr. 932 449 129

Årsregnskap

2021

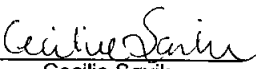


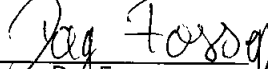
As Kongsberg Tomteselskap

BALANSE PR. 31.12.

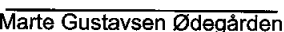
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (50 aksjer á kr 50 000)	11, 12	2 500 000	2 500 000
Overkurs	12	13 822 240	13 822 240
Sum innskutt egenkapital		16 322 240	16 322 240
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 781 058	5 150 354
Sum opptjent egenkapital		1 781 058	5 150 354
Sum egenkapital		18 103 298	21 472 594
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	45 042 868	41 874 428
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 152 505	66 095
Skyldige offentlige avgifter		644 359	718 243
Annen kortsiktig gjeld		1 551 166	2 837 715
Sum kortsiktig gjeld		3 348 030	3 622 053
Sum gjeld		48 390 898	46 496 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 494 196	67 969 076

Kongsberg, 04.04.2022
Styret i As Kongsberg Tomteselskap

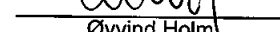

Cecilie Søvik
styreleder


Dag Fossen
nestleder


Øyvind Eek-Jensen
styremedlem


Marte Gustavsen Ødegården
styremedlem


Lars Ole Bjørnsrud
styremedlem


Øyvind Holm
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget. For prosjekter i egen regi benyttes fullført kontrakts metode. Prosjektene anses fullført ved overføring av hjemmel. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres. Leieinntekt ved utleie av fast eiendom inntektsføres etterhvert som leien er opptjent.

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.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Datterselskaper

Gamlegrendåsen Utbygging AS (100%)
Kampestad Terrasse Utvikling AS (100%)
Elgfaret Dyrgravveien Boligprosjekt AS (100%)
Efteløt Eiendomsutvikling AS (100%)
Hvitvingfoss Utvikling AS (100%)
Jondalen Utbygging AS (100%)

Tilknyttede selskaper

Rødshøgda AS (40%)
Edvardsløkka Bolig AS (45%)

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning består av ulike prosjekter av eiendomsarealer under utvikling. Direkte og indirekte kostnader, samt inntekter, beholdningsføres frem til ferdigstillelse. Til fradrag i verdien går eventuelle solgte tomtearealer. Prosjektkostnader inkluderer innkjøpte eiendommer, investeringer i eiendommene, administrasjonskostnader samt finanskostnader.

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.



Note 1 Prosjektbeholdning

	2021	2020
IB prosjektbeholdning	1 675 013	1 755 284
Påløpte prosjektkostnader	-1 675 013	132 300
Solgte tomters kost	0	-212 571
Prosjektbeholdning	0	1 675 013

Prosjektet omfatter innkjøpte eiendommer og investeringer i eiendommene til anskaffelsesverdi med fradrag av innbetalinger fra tomtekjøperne. Selskapets generelle administrasjonskostnader og netto kapitalkostnader fordeles på prosjektene basert på utførte aktiviteter pr. prosjekt.

Prosjektene anses realisert ved hjemmelsoverføring, og resultatføres i henhold til fullført kontrakts metode.

Prosjekter hvor forskudd fra kunder overstiger prosjektkostnadene vises under annen kortsiktig gjeld i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 502 151	4 209 735
Arbeidsgiveravgift	775 332	655 679
Pensjonskostnader	646 619	409 817
Andre lønnsrelaterte ytelser	450 515	491 008
Sum	6 374 617	5 766 240
Sysselsatte årsverk	5,00	4,75

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	62 171	86 430
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	29 742	11 503
Annen bistand	89 831	48 478
Sum godtgjørelse til revisor	181 744	146 411



Note 3 Pensjoner

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonforpliktelse / pensjonsmidler er ikke balanseført i regnskapet ihht. unntaksregler for små foretak.

Personer i ordningene	Aktive Pensjonister	
Ytelsesordning	5	1
		2021
Resultatregnskap		
Årets pensjonspremie		646 619
Netto pensjonskostnad ytelsesordning		646 619
		2021
Balansen		
Opptjente pensjonsforpliktelser		7 125 377
Brutto pensjonsforpliktelse		7 125 377
Pensjonsmidler (til markedsverdi)		6 127 885
Arbeidsgiveravgift		140 646
Netto pensjonsforpliktelse /-midler		1 138 138
		2021
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente		1,90%
Forventet lønnsregulering		2,75%
Forventet pensjonsregulering		1,73%
Forventet G-regulering		2,50%
Forventet avkastning på pensjonsmidler		3,70%
Arbeidsgiveravgift		14,10%

Pensjonsmidler i balansen pr.31.12 består av egenkapitaltilskudd KLP.

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Lisenser	Driftsløsøre	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	75 250	264 517	175 846	515 613
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	75 250	264 517	175 846	515 613
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	63 954	208 196	168 435	440 585
Balanseført verdi 31.12.2021	11 296	56 321	7 411	75 028
Årets avskrivninger	15 048	33 852	11 280	60 180
Levetid	5 år	3 år	3 år	



Note 5 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt ansvarlig lån datterselskaper	984 621	1 129 405
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper	378 250	3 164 222
Gevinst ved salg av aksjer	0	8 196 099
Valutagevinst (agio)	0	387
Andre renteinntekter	87 512	9 666
Sum finansinntekter	1 450 383	12 499 779

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnad gjeld finansinstitusjon	1 165 327	1 336 818
Annen rentekostnad	54 454	124 212
Nedskrivning av aksjeinvesteringer	0	2 400 000
Sum finanskostnader	1 219 781	3 861 031

Note 6 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-28 367	-8 264	20 102
Sum	-28 367	-8 264	20 102

Akkumulert fremførbart underskudd	-29 000 292	-24 700 784	4 299 508
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-29 028 659	-24 709 049	4 319 610

Utsatt skattefordel (22 %)	-6 386 305	-5 435 991	950 314
-----------------------------------	-------------------	-------------------	----------------

Årets skattekostnad	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 319 610	4 696 787
Permanente forskjeller	0	-5 796 099
Endring i midlertidige forskjeller	20 103	8 762
Skattepliktig inntekt	-4 299 508	-1 090 550

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-950 314	-241 849
Skattekostnad ordinært resultat	-950 314	-241 849

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-83 215	-696 129
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	83 215	696 129
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 7 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Verdi balanseført eierandel	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Datterselskap:			100 %	100 %
Gamlegrendåsen Utbygging AS	4 300 636	100 %	2 367 192	-1 208 763
Efteløt Eiendomsutvikling AS	1 970 000	100 %	2 293 700	43 787
Hvittingfoss Utvikling AS	1 046 178	100 %	1 020 502	-104 579
Jondalen Utbygging AS	730 813	100 %	580 456	-27 037
Elgfaret Dyrgravveien Boligprosjekt AS	269 371	100 %	269 370	237 619
Kampestad Terrasse Utvikling AS	4 755 149	100 %	8 829 846	-147 993
Totalt	13 072 147		15 361 066	-1 206 966

Alle datterselskapene har forretningskontor i Kongsberg.

Tilknyttet selskap:	Verdi balanseført eierandel	Eierandel	Egenkapital siste år	Andel av årets resultat
Rødshøgda AS	7 200 400	40%	9 476 765	-34 160
Edvardsløkka Bolig AS	5 590 351	45%	5 794 084	736

Rødshøgda AS har forretningskontor i Lysaker.

Edvardsløkka Bolig AS har forretningskontor i Billingstad.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Fordringer	
	2021	2020
Datterselskap:		
Gamlegrendåsen Nord AS		326 123
Gamlegrendåsen Utbygging AS	8 042 430	16 873 426
Kampestad Terrasse Utbygging AS		3 058 021
Hvittingfoss Utvikling AS	3 730 605	3 425 780
Jondalen Utbygging AS	985 151	910 878
Stiger Sannes Vei Boligprosjekt AS	0	0
Elgfaret Dyrgravveien Boligprosjekt AS	230 630	613 665
Efteløt Eiendomsutvikling AS	2 379 575	2 852 528
Kampestad Terrasse Utvikling AS	6 873 382	0
Edvardsløkka Utvikling AS		502 451
Totalt	22 241 772	28 562 872

Tilknyttet selskap:	Fordringer	
Rødshøgda AS	0	0
Edvardsløkka Bolig AS	3 450 907	908 849

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Datterselskap:				
Stiger Sannes Vei Boligprosjekt AS	0	0	0	1 364 881



Note 8 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	9 479 657	908 849
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-45 042 868	-41 874 428
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	-45 042 868	-41 874 428

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

	2021	2020
Prosjektbeholdning	0	1 675 013
Sum	0	1 675 013

Det er tatt pant i prosjektbeholdninger bokført i selskapets datterselskaper.

Pant i fast eiendom er begrenset til kr 100.000.000

Note 10 Bundne midler

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	251 980	215 177

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 500 000 består av 50 aksjer à kr. 50 000.

Kongsberg kommune eller samtlige aksjer

Note 12 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	0	13 822 240	5 150 354	18 972 594
Årets resultat	0	0	-3 369 296	-3 369 296
Egenkapital 31.12.2021	0	13 822 240	1 781 058	15 603 298





Note 13 Betingede forpliktelser

Selskapet har via en utbyggingsavtale signert i 2004 en betinget forpliktelse til tilbakebetaling av bidrag til Kongsberg kommune. Bidraget er knyttet til bygging av broforbindelse iht. Byplan 143R-3. Betingelsen som må oppfylles for å starte tilbakebetaling av bidrag er oppstart av boligbygging i spesifikke områder i Gamlegrendåsen. Bidraget er begrenset til kr 3 mill. Tilbakebetaling vil starte dersom området blir godkjent for boligbygging.



**Konsernregnskap
As Kongsberg Tomteselskap**

Org nr. 932 449 129

Årsregnskap

2021



Resultatregnskap

As Kongsberg Tomteselskap Konsern

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		9 686 444	12 746 894
Sum driftsinntekter		9 686 444	12 746 894
Varekostnad	1	6 619 918	7 998 627
Lønnskostnad	2, 3	6 374 617	5 766 239
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	60 180	64 958
Annen driftskostnad	2	2 293 122	2 171 980
Sum driftskostnader		15 347 837	16 001 804
Driftsresultat		-5 661 393	-3 254 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel fra investering i tilknyttet selskap	7	-33 425	-23 395
Annen renteinntekt	5	202 364	137 871
Annen finansinntekt	5	0	11 842 609
Annen rentekostnad	5	786 226	1 254 820
Resultat av finansposter		-617 287	10 702 265
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 278 680	7 447 355
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 373 957	-3 886 827
Årsresultat		-4 904 723	11 334 182



Balanse

As Kongsberg Tomteselskap Konsern

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Lisenser	4	11 296	26 344
Utsatt skattefordel	6	8 243 832	6 869 875
Sum immaterielle eiendeler		8 255 128	6 896 219
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	63 732	108 864
Sum varige driftsmidler		63 732	108 864
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	12 757 326	9 726 956
Pensjonspremie	3	33 945	24 525
Andre langsiktige fordringer	8	10 294 994	1 852 893
Sum finansielle anleggsmidler		23 086 264	11 604 374
Sum anleggsmidler		31 405 124	18 609 457
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	1, 9	34 803 479	41 832 513
Fordringer			
Kundefordringer	7	476 813	4 497 329
Andre kortsiktige fordringer		1 449 162	7 362 981
Sum fordringer		1 925 975	11 860 310
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	632 366	842 059
Sum omløpsmidler		37 361 820	54 534 883
Sum eiendeler		68 766 945	73 144 339




Balanse

As Kongsberg Tomteselskap Konsern


Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	2 500 000	2 500 000
Overkurs	12	13 822 240	13 822 240
Sum innskutt egenkapital		16 322 240	16 322 240
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 036 552	8 917 880
Sum opptjent egenkapital		4 036 552	8 917 880
Sum egenkapital		20 358 792	25 240 120
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	45 042 868	41 874 427
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 042 868	42 874 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 165 590	401 878
Skyldig offentlige avgifter		644 359	718 243
Annen kortsiktig gjeld		1 555 336	3 909 671
Sum kortsiktig gjeld		3 365 285	5 029 792
Sum gjeld		48 408 152	47 904 219
Sum egenkapital og gjeld		68 766 945	73 144 339

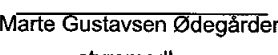
Kongsberg, 04.04.2022

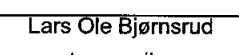
Styret i As Kongsberg Tomteselskap



Cecilie Søvik
styreleder

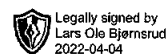

Dag Fossen
nestleder


Øyvind Eek-Jensen
styremedlem


Marte Gustavsens Ødegården
styremedlem


Lars Ole Bjørnsrud
styremedlem


Øyvind Holm
daglig leder

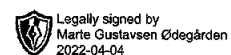


Konsernregnskap As Kongsberg Tomteselskap

Org nr. 932 449 129

Årsregnskap

2021



Konsernregnskap As Kongsberg Tomteselskap

Org nr. 932 449 129

Årsregnskap

2021



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet AS Kongsberg Tomteselskap og datterselskaper. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. For prosjekter i egen regi benyttes fullførts kontrakts metode. Prosjektene anses fullført ved overføring av hjemmel. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres. Leieinntekt ved utleie av fast eiendom inntektsføres etterhvert som leien er opptjent.

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.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Datterselskaper

Gamlegrendåsen Utbygging AS (100%)
Kampestad Terrasse Utvikling AS (100%)
Elgfaret Dyrgravveien Boligprosjekt AS (100%)
Efteløt Eiendomsutvikling AS (100%)
Hvitvingfoss Utvikling AS (100%)
Jondalen Utbygging AS (100%)

Tilknyttede selskaper

Rødshøgda AS (40%)
Edvardsløkka Bolig AS (45%)

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning består av ulike prosjekter av eiendomsarealer under utvikling. Direkte og indirekte kostnader, samt inntekter, beholdningsføres frem til ferdigstillelse. Til fradrag i verdien går eventuelle solgte tomtearealer. Prosjektkostnader inkluderer innkjøpte eiendommer, investeringer i eiendommene, administrasjonskostnader samt finanskostnader.

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.

Fusjon

Det ble i 2021 gjennomført to fusjoner i konsernet.

Det ble gjennomført en fusjon med overføring av verdier fra Gamlegrendåsen Nord AS og Stiger Sannes Vei Boligprosjekt AS til Gamlegrendåsen Utbygging AS.

Det ble gjennomført en fusjon med overføring av verdier fra Kampestad Terrasse Utbygging AS til Kampestad Terrasse Utvikling AS (tidligere Evdvardsløkka Utvikling AS)

Begge fusjoner er gjennomført med skattemessig kontinuitet. Sammenligningstall i regnskapet er ikke omarbeidet.



As Kongsberg Tomteselskap - Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Prosjektbeholdning

	2021	2020
IB Prosjektbeholdning*	41 832 513	39 996 483
Påløpte prosjektkostnader	3 399 960	2 995 190
Kjøp av tomter	-2 320 167	11 863 220
Nedskrivning/tap	-234 000	-
Mva kompensasjon	-	-
Fisjon	-	-4 881 737
Solgte tomters kost	-7 874 828	-8 141 581
Prosjektbeholdning	34 803 478	41 832 513

Prosjektene omfatter innkjøpte eiendommer og investeringer i eiendommene til anskaffelsesverdi med fradrag av innbetalinger fra tomtøkjøperne. Selskapets generelle administrasjonskostnader og netto kapitalkostnader fordeles på prosjektene basert på utførte aktiviteter pr. prosjekt.

Prosjektene anses realisert ved hjemmelsoverføring, og resultatføres i henhold til fullført kontrakts metode.

Prosjekter hvor forskudd fra kunder overstiger prosjektkostnadene vises under annen kortsiktig gjeld i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 502 151	4 209 735
Arbeidsgiveravgift	775 332	655 679
Pensjonskostnader	646 619	409 817
Andre lønnsrelaterte ytelser	450 515	491 008
Sum	6 374 617	5 766 239

Sysselsatte årsverk	5,0	4,8
---------------------	-----	-----

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. Teknisk bistand med årsregnskap)	184 046	242 805
Skatterådgivning (inkl. Teknisk bistand med ligningspapirer)	171 992	75 628
Andre tjenester	89 931	121 228
Sum godtgjørelse til revisor	445 969	439 661



Note 3 Pensjoner

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsforpliktelse / pensjonsmidler er ikke balanseført i regnskapet ihht. unntaksregler for små foretak.

Personer i ordningene	Aktive Pensjonister
Ytelsesordning	5 1

Resultatregnskap	2021
Årets pensjonspremie	646 619
Netto pensjonskostnad ytelsesordning	646 619

Balansen	2021
Opptjente pensjonsforpliktelser	7 125 377
Brutto pensjonsforpliktelse	7 125 377
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	6 127 885
Arbeidsgiveravgift	140 646
Netto pensjonsforpliktelse /-midler	1 138 138

Økonomiske forutsetninger	2021
Diskonteringsrente	1,90%
Forventet lønnsregulering	2,75%
Forventet pensjonsregulering	1,73%
Forventet G-regulering	2,50%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,70%
Arbeidsgiveravgift	14,10%

Pensjonsmidler i balansen pr.31.12 består av egenkapitaltilskudd KLP.



As Kongsberg Tomteselskap - Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Lisenser	Driftsløsøre	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	75 250	264 517	175 846	515 613
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0		0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	75 250	264 517	175 846	515 613
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	63 954	208 197	168 435	440 586
Balanseført verdi 31.12.2021	11 296	56 320	7 411	75 027
Årets avskrivninger	15 048	33 852	11 280	60 180
Levetid	5 år	3 år	3 år	

Note 5 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	202 364	137 871
Annen finansinntekt	0	11 842 609
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-33 425	-23 395
Sum finansinntekter	168 939	11 980 480
Finanskostnader	2021	2020
Annen finanskostnad	0	0
Annen rentekostnad	786 226	1 254 820
Sum finanskostnader	786 226	1 254 820

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller	10 957 673	11 218 594
Underskudd til fremføring	-48 430 018	-42 445 684
Grunnlag for utsatt skattefordel	-37 472 345	-31 227 090
Utsatt skattefordel	8 243 832	6 869 875
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel i balansen	8 243 832	6 869 875



As Kongsberg Tomteselskap - Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	1 373 957	-2 143 224
Endring som følge av fisjon	0	-1 743 603
Skattekostnad	1 373 957	-3 886 827

Note 7 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Verdi balanseført eierandel	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
			100 %	100 %
Datterselskap:				
Gamlegrendåsen Utbygging AS	4 300 636	100 %	2 367 192	-1 208 763
Efteløt Eiendomsutvikling AS	1 970 000	100 %	2 293 700	43 787
Hvittingfoss Utvikling AS	1 046 178	100 %	1 020 502	-104 579
Jondalen Utbygging AS	730 813	100 %	580 456	-27 037
Elgfaret Dyrgravveien Boligprosjekt AS	269 371	100 %	269 370	237 619
Kampestad Terrasse Utvikling AS	4 755 149	100 %	8 829 846	-147 993
Totalt	13 072 147		15 361 066	-1 206 966

Alle datterselskapene har forretningskontor i Kongsberg.

	Verdi balanseført eierandel	Eierandel	Egenkapital siste år	Andel av årets resultat
Tilknyttet selskap:				
Rødshøgda AS	7 200 400	40 %	9 476 765	-34 160
Edvardsløkka Bolig AS	5 590 351	45 %	5 794 084	736

Rødshøgda AS har forretningskontor i Lysaker.

Edvardsløkka Bolig AS har forretningskontor i Billingstad.

Mellomværende med tilknyttet selskap:

	Fordringer	
	2021	2020
Rødshøgda AS	-	-
Edvardsløkka Bolig AS	3 450 907	908 849



As Kongsberg Tomteselskap - Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	10 294 994	1 852 893
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Obligasjonslån		-
Gjeld til kredittinstitusjoner	-45 042 868	-41 874 427
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	-45 042 868	-41 874 427

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2021	2020
Prosjektbeholdning	34 803 479	41 832 513
Sum	34 803 479	41 832 513

Pant i fast eiendom er begrenset til kr 100 000 000

Note 10 Bundne midler

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	251 980	215 177

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 500 000 består av 50 aksjer à kr. 50 000.

Kongsberg Kommune eier samtlige aksjer.

Note 12 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 500 000	13 822 240	8 917 880	25 240 120
Årets resultat	0	0	-4 904 723	-4 904 723
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2021	2 500 000	13 822 240	4 013 157	20 358 793



As Kongsberg Tomteselskap - Konsern

Noter til regnskapet for 2021

Note 13 Betingede forpliktelser

Morselskapet har via en utbyggingsavtale signert i 2004 en betinget forpliktelse til tilbakebetaling av bidrag til Kongsberg kommune. Bidraget er knyttet til bygging av broforbindelse iht. Byplan 143R-3. Betingelsen som må oppfylles for å starte tilbakebetaling av bidrag er oppstart av boligbygging i spesifikke områder i Gamlegrendåsen. Bidraget er begrenset til kr 3 mill. Tilbakebetaling vil starte dersom området blir godkjent for boligbygging.