



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 926 350 005 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS |
| Forretningsadresse: | Jernbanealleen 17 3210 SANDEFJORD |

Regnskapsår

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

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: | Hans Petter Amundsen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 12.05.2023 |

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, 23.02.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 296 081 | 842 319 |
| Sum kostnader | | 370 246 | 842 319 |
| Driftsresultat | | -370 246 | -842 319 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 6 259 824 | 5 135 480 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 2 969 957 | 999 964 |
| Annen renteinntekt | | 26 243 | 6 450 |
| Sum finansinntekter | | 9 256 024 | 6 141 894 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 650 867 | 335 324 |
| Annen rentekostnad | | 3 605 384 | 1 721 610 |
| Sum finanskostnader | | 4 256 251 | 2 056 934 |
| Netto finans | | 4 999 773 | 4 084 960 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 629 527 | 3 242 641 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 018 863 | 713 381 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 610 664 | 2 529 260 |
| Årsresultat | | 3 610 664 | 2 529 260 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Tilleggsutbytte | | 2 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 610 664 | 2 529 260 |
| Overført fra overkurs | | -6 100 000 | -4 700 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 610 664 | 2 529 260 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 127 998 321 | 127 998 321 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 62 960 444 | 69 532 290 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 190 958 765 | 197 530 611 |
| Sum anleggsmidler | | 190 958 765 | 197 530 611 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 14 113 | 7 842 |
| Konsernfordringer | | 6 259 824 | 5 135 479 |
| Sum fordringer | | 6 273 937 | 5 143 321 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 892 415 | 1 606 279 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 892 415 | 1 606 279 |
| Sum omløpsmidler | | 7 166 352 | 6 749 600 |
| SUM EIENDELER | | 198 125 117 | 204 280 211 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 78 200 000 | 84 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 79 200 000 | 85 300 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 6 139 923 | 2 529 259 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 139 923 | 2 529 259 |
| | | | |
| Sum egenkapital | | 85 339 923 | 87 829 259 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 107 569 714 | 111 023 238 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 107 569 714 | 111 023 238 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 70 567 | |
| Betalbar skatt | | 1 018 863 | 713 381 |
| Utbytte | | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 050 | 14 333 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 215 480 | 5 427 714 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 112 785 194 | 116 450 952 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 198 125 117 | 204 280 211 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 12 637 462 | 5 981 243 |
| Sum inntekter | | 12 637 462 | 5 981 243 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 774 868 | 2 549 615 |
| Annen driftskostnad | | 562 073 | 992 896 |
| Sum kostnader | | 5 411 106 | 3 542 511 |
| Driftsresultat | | 7 226 356 | 2 438 732 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 56 745 | 6 871 |
| Sum finansinntekter | | 56 745 | 6 871 |
| Annen rentekostnad | | 3 605 384 | 1 706 553 |
| Sum finanskostnader | | 3 605 384 | 1 706 553 |
| Netto finans | | -3 548 639 | -1 699 682 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 677 717 | 739 050 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 125 707 | 315 013 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 552 010 | 424 037 |
| Årsresultat | | 2 552 010 | 424 037 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Tilleggsutbytte | | 2 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 552 010 | 424 037 |
| Overført fra overkurs | | -6 100 000 | -4 700 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 552 010 | 424 037 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 196 465 609 | 201 199 977 |
| Maskiner og anlegg | | 14 700 | 55 200 |
| Sum varige driftsmidler | | 196 480 309 | 201 255 177 |
| Sum anleggsmidler | | 196 480 309 | 201 255 177 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 14 113 | 7 842 |
| Sum fordringer | | 14 113 | 7 842 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 459 860 | 3 783 004 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 459 860 | 3 783 004 |
| Sum omløpsmidler | | 1 473 973 | 3 790 846 |
| SUM EIENDELER | | 197 954 282 | 205 046 023 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | | 78 200 000 | 84 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 79 200 000 | 85 300 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | | 2 976 047 | 424 037 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 976 047 | 424 037 |
| Sum egenkapital | | 82 176 047 | 85 724 037 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 2 466 480 | 2 359 636 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 466 480 | 2 359 636 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum langsiktig gjeld | | 110 036 194 | 113 382 874 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 70 567 | |
| Betalbar skatt | | 1 018 863 | 713 381 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 526 561 | 508 889 |
| Utbytte | | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 050 | 16 842 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 742 041 | 5 939 112 |
| Sum gjeld | | 115 778 235 | 119 321 986 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 197 954 282 | 205 046 023 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 409520

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 350 005
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 11
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 296 081 | 842 319 |
| Sum kostnader | | 370 246 | 842 319 |
| Driftsresultat | | -370 246 | -842 319 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 6 259 824 | 5 135 480 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 2 969 957 | 999 964 |
| Annen renteinntekt | | 26 243 | 6 450 |
| Sum finansinntekter | | 9 256 024 | 6 141 894 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 650 867 | 335 324 |
| Annen rentekostnad | | 3 605 384 | 1 721 610 |
| Sum finanskostnader | | 4 256 251 | 2 056 934 |
| Netto finans | | 4 999 773 | 4 084 960 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 629 527 | 3 242 641 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 018 863 | 713 381 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 610 664 | 2 529 260 |
| Årsresultat | | 3 610 664 | 2 529 260 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Tilleggsutbytte | | 2 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 610 664 | 2 529 260 |
| Overført fra overkurs | | -6 100 000 | -4 700 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 610 664 | 2 529 260 |



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap | 127 998 321 | 127 998 321 |
| Lån til foretak i samme konsern | 62 960 444 | 69 532 290 |
| Sum finansielle anleggsmidler | 190 958 765 | 197 530 611 |
| Sum anleggsmidler | 190 958 765 | 197 530 611 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Andre fordringer | 14 113 | 7 842 |
| Konsernfordringer | 6 259 824 | 5 135 479 |
| Sum fordringer | 6 273 937 | 5 143 321 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 892 415 | 1 606 279 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 892 415 | 1 606 279 |
| Sum omløpsmidler | 7 166 352 | 6 749 600 |

SUM EIENDELER 198 125 117 204 280 211

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Selskapskapital | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 78 200 000 | 84 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 79 200 000 | 85 300 000 |

Opptjent egenkapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 6 139 923 | 2 529 259 |
| Sum opptjent egenkapital | 6 139 923 | 2 529 259 |

Sum egenkapital 85 339 923 87 829 259

Gjeld



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld | | |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum langsiktig gjeld | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 70 567 | |
| Betalbar skatt | 1 018 863 | 713 381 |
| Utbytte | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 26 050 | 14 333 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5 215 480 | 5 427 714 |
| Sum gjeld | 112 785 194 | 116 450 952 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 198 125 117 | 204 280 211 |



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 12 637 462 | 5 981 243 |
| Sum inntekter | | 12 637 462 | 5 981 243 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 774 868 | 2 549 615 |
| Annen driftskostnad | | 562 073 | 992 896 |
| Sum kostnader | | 5 411 106 | 3 542 511 |
| Driftsresultat | | 7 226 356 | 2 438 732 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 56 745 | 6 871 |
| Sum finansinntekter | | 56 745 | 6 871 |
| Annen rentekostnad | | 3 605 384 | 1 706 553 |
| Sum finanskostnader | | 3 605 384 | 1 706 553 |
| Netto finans | | -3 548 639 | -1 699 682 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 3 677 717 | 739 050 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 125 707 | 315 013 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 552 010 | 424 037 |
| Årsresultat | | 2 552 010 | 424 037 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Tilleggsutbytte | | 2 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 552 010 | 424 037 |
| Overført fra overkurs | | -6 100 000 | -4 700 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 552 010 | 424 037 |



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNBALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 196 465 609 | 201 199 977 |
| Maskiner og anlegg | 14 700 | 55 200 |
| Sum varige driftsmidler | 196 480 309 | 201 255 177 |

| | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum anleggsmidler | 196 480 309 | 201 255 177 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Andre fordringer | 14 113 | 7 842 |
| Sum fordringer | 14 113 | 7 842 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 1 459 860 | 3 783 004 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 1 459 860 | 3 783 004 |

| | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | 1 473 973 | 3 790 846 |
|-------------------------|------------------|------------------|

| | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | 197 954 282 | 205 046 023 |
|----------------------|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Selskapskapital | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 78 200 000 | 84 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 79 200 000 | 85 300 000 |

Opptjent egenkapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Annen egenkapital | 2 976 047 | 424 037 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 976 047 | 424 037 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 82 176 047 | 85 724 037 |
|------------------------|-------------------|-------------------|

Gjeld

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| Langsiktig gjeld | | |
| Utsatt skatt | 2 466 480 | 2 359 636 |



| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | 2 466 480 | 2 359 636 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum langsiktig gjeld | 110 036 194 | 113 382 874 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 70 567 | |
| Betalbar skatt | 1 018 863 | 713 381 |
| Skyldige offentlige avgifter | 526 561 | 508 889 |
| Utbytte | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 26 050 | 16 842 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5 742 041 | 5 939 112 |
| Sum gjeld | 115 778 235 | 119 321 986 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 197 954 282 | 205 046 023 |



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|--------------------|----------|-----------|
| Lønn | Årets | Fjorårets |
| | 65000.00 | |
| Folketrygdavgift | Årets | Fjorårets |
| | 9165.00 | |
| Sum lønnskostnader | Årets | Fjorårets |
| | 74165.00 | |

Mer om årsverk og lønn
Styrehonorar

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Pantstillelse</u> | | <u>Beløp</u> |

Note

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| Lønn | Årets | Fjorårets |
|------|----------|-----------|
| | 65000.00 | |

| Folketrygdavgift | Årets | Fjorårets |
|------------------|---------|-----------|
| | 9165.00 | |

Mer om årsverk og lønn
Styrehonorar

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| 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

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



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

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kombieendom Sandefjord AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kombieendom Sandefjord AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap 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 2022 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulsteinvik |
| Bøde | Knarvik | Stord | Ålesund |
| Drammen | Kristiansand | Stråume | |

Penneo document key: KSIVO-LKX56-JGQYH-VEXYO-MN3WA-516AN



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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, urktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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

Sandefjord, 26. april 2023
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo document key: K5IVO-LKX56-JGQYH-VEXYO-MN3WA-516AN



Penneo document key: K5IVO-LKX56-JGQYH-VEXYO-MN3WA-516AN



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Lea

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: UN:NO-9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-26 11:27:29 UTC



Penneo document key: KS1VO-LKX56-JGQYH-VEXYO-MN3WA-516AN

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document







This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



Electronic signature

| | |
|--|---|
| <p><i>Signed by</i></p> <p>Badski, Pål</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p> | <p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>04.04.2023 11.18.27</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1973-04-02</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p> |
| <p><i>Signed by</i></p> <p>Moræus-Hanssen, Harald</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p> | <p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.04.2023 09.21.12</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1963-09-14</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p> |
| <p><i>Signed by</i></p> <p>ANDERSEN, HARALD</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p> | <p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>04.04.2023 09.49.21</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1965-11-25</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p> |
| <p><i>Signed by</i></p> <p>Gundersen, Jul A</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p> | <p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.04.2023 13.00.20</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1948-04-02</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p> |
| <p><i>Signed by</i></p> <p>Hatlo, Nils Einar</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p> | <p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>04.04.2023 09.11.38</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1949-08-24</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p> |
| <p><i>Signed by</i></p> <p>Thoresen, Jan Erik</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p> | <p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>04.04.2023 08.41.55</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1963-11-24</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p> |





Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Resultat

| | Note | Mor | | Konsern | |
|---|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Driftsinntekter | | | | | |
| Leieinntekter | 9 | 0 | 0 | 12 637 462 | 5 981 243 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 0 | 12 637 462 | 5 981 243 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Lønnskostnad | 8 | 74 165 | 0 | 74 165 | 0 |
| Avskrivninger | 2 | 0 | 0 | 4 774 868 | 2 549 615 |
| Annen driftskostnad | | 296 081 | 842 319 | 562 072 | 992 896 |
| Sum driftskostnader | | 370 246 | 842 319 | 5 411 105 | 3 542 511 |
| Driftsresultat | | -370 246 | -842 319 | 7 226 356 | 2 438 732 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 4 | 6 259 824 | 5 135 480 | 0 | 0 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 2 969 957 | 999 964 | 0 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 26 243 | 6 450 | 56 745 | 6 871 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | -650 867 | -335 324 | 0 | 0 |
| Annen rentekostnad | 3 | -3 605 384 | -1 721 610 | -3 605 384 | -1 706 553 |
| Resultat av finansposter | | 4 999 773 | 4 084 960 | -3 548 639 | -1 699 682 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 629 527 | 3 242 641 | 3 677 717 | 739 050 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | -1 018 863 | -713 381 | -1 125 707 | -315 013 |
| Ordinært resultat | | 3 610 664 | 2 529 260 | 2 552 010 | 424 037 |
| Årsresultat | | 3 610 664 | 2 529 260 | 2 552 010 | 424 037 |
| Overføringer | | | | | |
| Avsatt til utbytte | 6 | 4 100 000 | 4 700 000 | | |
| Tilleggsutbytte | 6 | 2 000 000 | 0 | | |
| Overført fra overkurs | 6 | -6 100 000 | -4 700 000 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | 3 610 664 | 2 529 260 | | |
| Sum overføringer | | 3 610 664 | 2 529 260 | | |



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Balanse

| | Note | Mor | | Konsern | |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| Tomter | 2, 3 | 0 | 0 | 48 094 874 | 48 094 874 |
| Bygninger og annen fast eiendom | 2, 3 | 0 | 0 | 148 370 735 | 153 105 103 |
| Maskiner og inventar | 2 | 0 | 0 | 14 700 | 55 200 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 | 196 480 309 | 201 255 177 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| Investering i datterselskaper | 4 | 127 998 321 | 127 998 321 | 0 | 0 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 62 960 444 | 69 532 290 | 0 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 190 958 765 | 197 530 611 | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 190 958 765 | 197 530 611 | 196 480 309 | 201 255 177 |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Fordringer | | | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 113 | 7 842 | 14 113 | 7 842 |
| Konsernfordringer | 5 | 6 259 824 | 5 135 479 | 0 | 0 |
| Sum fordringer | | 6 273 937 | 5 143 321 | 14 113 | 7 842 |
| Bankinnskudd kontanter o.l. | | 892 415 | 1 606 279 | 1 459 860 | 3 783 004 |
| Sum omløpsmidler | | 7 166 352 | 6 749 600 | 1 473 973 | 3 790 846 |
| Sum eiendeler | | 198 125 117 | 204 280 211 | 197 954 282 | 205 046 023 |



Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Balanse

| | Note | Mor | | Konsern | |
|--|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Egenkapital | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | |
| Aksjekapital | 6 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 6 | 78 200 000 | 84 300 000 | 78 200 000 | 84 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 79 200 000 | 85 300 000 | 79 200 000 | 85 300 000 |
| Opptjent egenkapital | | | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 6 139 923 | 2 529 259 | 2 976 047 | 424 037 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 139 923 | 2 529 259 | 2 976 047 | 424 037 |
| Sum egenkapital | | 85 339 923 | 87 829 259 | 82 176 047 | 85 724 037 |
| Gjeld | | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 0 | 0 | 2 466 480 | 2 359 636 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 0 | 2 466 480 | 2 359 636 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 107 569 714 | 111 023 238 | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 107 569 714 | 111 023 238 | 107 569 714 | 111 023 238 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| Leverandørgjeld | | 70 567 | 0 | 70 567 | 0 |
| Betalbar skatt | 7 | 1 018 863 | 713 381 | 1 018 863 | 713 381 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 0 | 526 561 | 508 889 |
| Utbytte | 6 | 4 100 000 | 4 700 000 | 4 100 000 | 4 700 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 050 | 14 333 | 26 050 | 16 842 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 215 480 | 5 427 714 | 5 742 041 | 5 939 112 |
| Sum gjeld | | 112 785 194 | 116 450 952 | 115 778 235 | 119 321 986 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 198 125 117 | 204 280 211 | 197 954 282 | 205 046 023 |

Sandefjord, 30. mars 2023

I styret for Kombieendom Sandefjord AS

Pål Badski
Styreleder

Jan Erik Thoresen
Styremedlem

Jul Andrew Gundersen
Styremedlem

Nils Hatlo
Styremedlem

Harald Anderssen
Styremedlem

Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Regnskapsprinsipper

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

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Evt. unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Selskapets inntekter er ikke segmentert på virksomhets- eller geografiske områder, da selskapet kun driver en type virksomhet.

Salgsinntekter

Leieinntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med inntektsføring av de tilhørende inntekter. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Kombieendom Sandefjord AS samt datterselskapene Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13B AS.

Ved konsolidering er oppkjøpsmetoden benyttet. Dette innebærer at kjøpesummen for aksjene og andeler i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer / mindreverdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindreverdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

Note 2 Varige driftsmidler - konsern

| | Tomter | Bygninger | Inventar | Sum |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.22 | 48 094 874 | 155 634 418 | 75 500 | 203 804 792 |
| Tilgang i år | - | - | - | - |
| Avgang i år | - | - | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12.22 | 48 094 874 | 155 634 418 | 75 500 | 203 804 792 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | - | 7 263 633 | 60 850 | 7 324 483 |
| Balanseført verdi 31.12.22 | 48 094 874 | 148 370 785 | 14 650 | 196 480 309 |
| Årets avskrivninger | - | 4 734 368 | 40 500 | 4 774 868 |
| Økonomisk levetid | | 15-50 år | 5 år | |
| Avskrivningsplan | Ingen | Lineær | Lineær | |

Note 3 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

| Gjeld som er sikret ved pant | Mor | | Konsern | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 107 569 714 | 111 023 238 | 107 569 714 | 111 023 238 |

| Nedbetalingsplan | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Deretter |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Pantelån mor | 3 453 524 | 3 453 524 | 3 453 524 | 3 453 524 | 3 453 524 | 90 302 094 |
| Pantelån konsern | 3 453 524 | 3 453 524 | 3 453 524 | 3 453 524 | 3 453 524 | 90 302 094 |

Det er inngått en rentesikringsavtale i morselskapet på MNOK 56,375 som løper til 28.06.30. Avtalt rente er på 1,730 %.

| Pantstillelser | Mor | | Konsern | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Handelsbanken har panterett i selskapet opptil: | 146 590 000 | 146 590 000 | 146 590 000 | 146 590 000 |

| Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant: | Mor | | Konsern | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Bygninger | 148 370 785 | 153 105 153 | 148 370 785 | 153 105 153 |
| Tomter | 48 094 874 | 48 094 874 | 48 094 874 | 48 094 874 |
| Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet | 196 465 659 | 201 200 027 | 196 465 659 | 201 200 027 |

Selskapet har stilt eiendommen i datterselskapene som sikkerhet for lånet. Det er i tillegg stilt pant i aksjene i datterselskapene. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen skal Kombieendom Sandefjord AS betale Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13 B AS 1,0 % pro anno av det til enhver tid utestående beløp på lånet som finansierte aksjekjøpet.



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Note 4 Datterselskap

| Firma | Forretnings- | | | Egenkapital | Balanseført verdi |
|-----------------------------------|--------------|------------|-----------|-------------|--------------------|
| | Anskaffet | kontor | Eierandel | | |
| Nordre Fokserød 13 AS | 2021 | Sandefjord | 100 % | 1 975 915 | 63 423 164 |
| Nordre Fokserød 13B AS | 2021 | Sandefjord | 100 % | 12 725 754 | 64 575 157 |
| Sum aksjer i datterselskap | | | | | 127 998 321 |

Note 5 Mellomværende

| <i>Langsiktige konsernfordringer</i> | Mor | | Konsern | |
|--|-------------------|-------------------|----------|----------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Fordring på Nordre Fokserød 13 AS | 25 816 978 | 28 309 560 | - | - |
| Fordring på Nordre Fokserød 13B AS | 37 143 466 | 41 222 730 | - | - |
| Sum langsiktige konsernfordringer | 62 960 444 | 69 532 290 | - | - |

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For innværend regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 4,29 %.

| <i>Kortsiktige konsernfordringer</i> | Mor | | Konsern | |
|---|------------------|------------------|----------|----------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Foretak i samme konsern - mottatt konsernbidrag | 6 259 824 | 5 135 479 | - | - |
| Sum kortsiktige konsernfordringer | 6 259 824 | 5 135 479 | - | - |

Note 6 Aksjonærinformasjon og egenkapital

| Eierstruktur | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Hotvedtmoen AS | 2 500 | 25,00 % | 25,00 % |
| Uthalden Eiendom AS | 2 500 | 25,00 % | 25,00 % |
| JAG Holding AS | 2 500 | 25,00 % | 25,00 % |
| Trekanten 2 AS | 1 000 | 10,00 % | 10,00 % |
| Nils Holding AS | 600 | 6,00 % | 6,00 % |
| ATC Invest AS | 450 | 4,50 % | 4,50 % |
| Ingeniørfirma Abiko Norsk AS | 450 | 4,50 % | 4,50 % |
| Sum | 10 000 | 100,00 % | 100,00 % |

| Mor | Aksjekapital | Overkurs | Annen EK | Sum |
|-----------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.22 | 1 000 000 | 84 300 000 | 2 529 259 | 87 829 259 |
| Tilleggsutbytte | - | 2 000 000 | - | 2 000 000 |
| Utbytte | - | 4 100 000 | - | 4 100 000 |
| Årets resultat | - | - | 3 610 664 | 3 610 664 |
| Egenkapital 31.12.22 | 1 000 000 | 78 200 000 | 6 139 923 | 85 339 923 |

| Konsern | Aksjekapital | Overkurs | Annen EK | Sum |
|-----------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.22 | 1 000 000 | 84 300 000 | 424 037 | 85 724 037 |
| Tilleggsutbytte | - | 2 000 000 | - | 2 000 000 |
| Utbytte | - | 4 100 000 | - | 4 100 000 |
| Årets resultat | - | - | 2 552 010 | 2 552 010 |
| Egenkapital 31.12.22 | 1 000 000 | 78 200 000 | 2 976 047 | 82 176 047 |



Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2022

Note 7 Skatt

| | Mor | | Konsern | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Betalbar skatt | | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 4 629 527 | 3 242 641 | 3 677 717 | 739 050 |
| Permanente forskjeller | 1 669 | - | 1 439 137 | 717 986 |
| Endring midlertidige forskjeller | - | - | 485 658 | 557 497 |
| Grunnlag betalbar skatt | 4 631 196 | 3 242 641 | 4 631 196 | 899 539 |
| Betalbar skatt 22 % / 22 % | 1 018 863 | 713 381 | 1 018 863 | 197 899 |

| | Mor | | Konsern | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Årets skattekostnad | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 1 018 863 | 713 381 | 1 018 863 | 197 899 |
| Netto endring utsatt skatt | - | - | 106 844 | 117 114 |
| Årets totale skattekostnad | 1 018 863 | 713 381 | 1 125 707 | 315 013 |

| | Mor | | Konsern | |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Betalbar skatt i balansen | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 1 018 863 | 713 381 | 1 018 863 | 713 381 |
| Avsatt ikke betalt skatt tidligere år | - | - | - | - |
| Sum betalbar skatt | 1 018 863 | 713 381 | 1 018 863 | 713 381 |

| | Mor | | Konsern | |
|--|----------|----------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Utsatt skatt / utsatt skattefordel | | | | |
| Driftsmidler | - | - | 11 211 276 | 10 725 618 |
| Sum midlertidige forskjeller | - | - | 11 211 276 | 10 725 618 |
| Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres | - | - | - | - |
| Grunnlag utsatt skatt | - | - | 11 211 276 | 10 725 618 |
| Utsatt skatt 22 % / 23 % | - | - | 2 466 480 | 2 359 636 |

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte m.m.

| | Mor | | Konsern | |
|-------------------------|---------------|----------|---------------|----------|
| | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Styrehonorar | 65 000 | - | 65 000 | - |
| Arbeidsgiveravgift | 9 165 | - | 9 165 | - |
| Sum lønnskostnad | 74 165 | - | 74 165 | - |

Gjennomsnittlig antall årsverk - - - -

| | Styreleder | | Styret | |
|-------------------------------------|------------|--------|--------|--|
| | | | | |
| Ytelser til ledende personer | | | | |
| Styrehonorar | 15 000 | 50 000 | | |
| Annen godtgjørelse | - | - | | |

Note 9 Segmentinformasjon

Konsernets virksomhetsområde er utbygging og drift av eiendommer på østlandsområdet. Alle inntekter og kostnader referer seg til denne type virksomhet.