



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 140 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2022

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, 24.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		85 600	
Annen driftsinntekt		409 105	271 311
Sum inntekter		494 705	271 311
Kostnader			
Avskrivning	4		9 000
Annen driftskostnad	3	306 098	59 964
Sum kostnader		306 098	68 964
Driftsresultat		188 607	202 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			1 900
Sum finansinntekter			1 900
Annen finanskostnad		341 911	12 375
Sum finanskostnader		341 911	12 375
Netto finans		-341 911	-10 475
Ordinært resultat før skattekostnad		-153 304	191 872
Skattekostnad på ordinært resultat	6	251 365	37 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		-404 669	154 829
Årsresultat		-404 669	154 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-404 669	154 829
Sum overføringer og disponeringer		-404 669	154 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		102 073
Sum immaterielle eiendeler			102 073
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	21 765 718	3 362 121
Sum varige driftsmidler		21 765 718	3 362 121
Sum anleggsmidler		21 765 718	3 464 194
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		146 994	
Andre fordringer	5	1 049 424	58 420
Sum fordringer		1 196 418	58 420
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 029	4 829
Sum omløpsmidler		1 348 447	63 249
SUM EIENDELER		23 114 165	3 527 443
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7		7 325
Sum innskutt egenkapital		100 000	107 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-242 515	154 829
Sum opptjent egenkapital		-242 515	154 829
Sum egenkapital		-142 515	262 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	149 292	
Sum avsetninger for forpliktelser		149 292	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 647 808	2 749 912
Øvrig langsiktig gjeld	5	267 684	267 684
Sum annen langsiktig gjeld		22 915 492	3 017 596
Sum langsiktig gjeld		23 064 784	3 017 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 824
Betalbar skatt	6		73 571
Skyldige offentlige avgifter			28 309
Annen kortsiktig gjeld	5	191 896	142 989
Sum kortsiktig gjeld		191 896	247 693
Sum gjeld		23 256 680	3 265 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 114 165	3 527 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 910310

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 140 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 25.08.2022

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: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		85 600	
Annen driftsinntekt		409 105	271 311
Sum inntekter		494 705	271 311
Kostnader			
Avskrivning	4		9 000
Annen driftskostnad	3	306 098	59 964
Sum kostnader		306 098	68 964
Driftsresultat		188 607	202 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			1 900
Sum finansinntekter			1 900
Annen finanskostnad		341 911	12 375
Sum finanskostnader		341 911	12 375
Netto finans		-341 911	-10 475
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-153 304	191 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 365	37 043
Årsresultat		-404 669	154 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-404 669	154 829
Sum overføringer og disponeringer		-404 669	154 829



Sum avsetninger for forpliktelser		149 292	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	22 647 808	2 749 912
Øvrig langsiktig gjeld	5	267 684	267 684
Sum annen langsiktig gjeld		22 915 492	3 017 596
Sum langsiktig gjeld		23 064 784	3 017 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 824
Betalbar skatt	6		73 571
Skyldige offentlige avgifter			28 309
Annen kortsiktig gjeld	5	191 896	142 989
Sum kortsiktig gjeld		191 896	247 693
Sum gjeld		23 256 680	3 265 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 114 165	3 527 443



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Kilen Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjøresle til daglig leder eller til styret i 2021.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har fravalgt revisjon.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Kalstad Eiendom AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Kalstad Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		85 600	0
Annen driftsinntekt		409 105	271 311
Sum driftsinntekter		<u>494 705</u>	<u>271 311</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	4	0	9 000
Annen driftskostnad	3	306 098	59 964
Sum driftskostnader		<u>306 098</u>	<u>68 964</u>
Driftsresultat		<u>188 607</u>	<u>202 347</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	1 900
Annen finanskostnad		341 911	12 375
Netto finansposter		<u>-341 911</u>	<u>-10 475</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-153 304</u>	<u>191 872</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>251 202</u>	<u>37 043</u>
Årsresultat		<u>-404 506</u>	<u>154 829</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-404 506</u>	<u>154 829</u>



Kalstad Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	<u>0</u>	<u>102 073</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>102 073</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>21 765 718</u>	<u>3 362 121</u>
Sum varige driftsmidler		<u>21 765 718</u>	<u>3 362 121</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 765 718</u>	<u>3 464 194</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		146 994	0
Andre fordringer	5	<u>1 049 424</u>	<u>58 420</u>
Sum fordringer		<u>1 196 418</u>	<u>58 420</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>152 029</u>	<u>4 829</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 348 447</u>	<u>63 249</u>
Sum eiendeler		<u>23 114 165</u>	<u>3 527 443</u>




Kalstad Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	0	7 325
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>107 325</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>-242 352</u>	<u>154 829</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-242 352</u>	<u>154 829</u>
Sum egenkapital		<u>-142 352</u>	<u>262 154</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>149 129</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>149 129</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 647 808	2 749 912
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>267 684</u>	<u>267 684</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>22 915 492</u>	<u>3 017 596</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	2 824
Betalbar skatt	6	0	73 571
Skylldige offentlige avgifter		0	28 309
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>191 896</u>	<u>142 989</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>191 896</u>	<u>247 693</u>
Sum gjeld		<u>23 256 517</u>	<u>3 265 289</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 114 165</u>	<u>3 527 443</u>

31. desember 2021
Kragereø, 16. august 2022


Andrew Howatson
daglig leder, styreleder



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har i 2020 vært del i en fusjon med heleid datterselskap Dalaneveien 6 B AS. Dalaneveien 6 B AS er innfusjonert i Kalstad Eiendom AS med Regnskapsmessig virkning fra 1.11.20.

Datterselskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført Kalstad Eiendom AS.

Fusjonen gjennomføres med skattemessig virkning fra 15.12.20 og det er levert felles skattemelding for selskapene for 2020. Alle skatteposisjoner i Dalaneveien 6 B AS er videreført i Kalstad Eiendom AS med unntak av innbetalt kapital på selskapsnivå som bortfaller.

Salgsinntekter

Leieinntekter bokføres på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kilen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjøresle til daglig leder eller til styret i 2021.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Selskapet har fravalgt revisjon.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg under oppføring	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 813 411	2 542 965	0	4 356 376
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	14 800 715	3 602 883	18 403 598
Anskaffelseskost 31.12.	1 813 411	17 343 680	3 602 883	22 759 974
Akk.avskrivning 31.12.	0	-994 255	0	-994 255
Balanseført pr. 31.12.	1 813 411	16 349 425	3 602 883	21 765 719
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	Avskrives ikk		
Avskrivningsplan		Saldo		



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2021	2020
Gjeld til Kredittinstitusjoner	5 472 275	2 034 750
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2021	2020
Tomter, bygninger	21 765 718	3 362 121
<i>Annen langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Lån fra Kilen Eiendom AS	267 684	267 684
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Lån fra K-Foss Invest AS	142 989	142 989
Påløpte renter	11 364	0
Sum	<u>154 353</u>	<u>142 989</u>
<i>Andre kortsiktige fordringer</i>	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	-1 041 724	0
Tilgode skatt fra 2019	0	58 420
Sum	<u>-1 041 724</u>	<u>58 420</u>

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	0	73 571
Endring utsatt skatt	251 202	-36 528
Årets totale skattekostnad	<u>251 202</u>	<u>37 043</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-153 304	191 872
Permanente forskjeller **	0	-240
Endring i midlertidige forskjeller	-22 135	-12 130
Alminnelig inntekt	<u>-175 439</u>	<u>179 502</u>
Anvendt fremførbart underskudd	0	-15 738
Årets skattegrunnlag	<u>-175 439</u>	<u>163 764</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	36 028



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	854 041	831 906
Sum	854 041	831 906
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-175 439	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	678 602	831 906
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	1 295 876
Sum	678 602	-463 970
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	149 292	-102 073
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	-33 727	
For lite avsatt utsatt skatt tidligere år	284 929	
Beregnet skattekostnad	251 202	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	7 325	154 829	262 154
Årsresultat	0	0	-404 506	-404 506
Egenkapital 31.12.2021	100 000	7 325	-249 677	-142 352

Selskapets AK er tapt. Det er gjort investeringer i 2021 som vil tilføre selskapet økte leieinntekter og en positiv kontantstrøm i årene fremover.