



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 295 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kalnesveien 5  
1712 GRÅLUM

### 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: Bjørn Garder  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### 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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		22 864 353	22 746 861
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		9 435 448	8 256 590
Annen driftsinntekt		957 612	1 177 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 257 413</b>	<b>32 181 423</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		8 822 996	8 040 291
Lønnskostnad	1		
Avskrivning	2	6 781 396	6 925 137
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		17 531
Annen driftskostnad	1	2 503 960	2 702 801
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 108 351</b>	<b>17 685 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 149 061</b>	<b>14 495 663</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 566	22 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 566</b>	<b>22 957</b>
Annen rentekostnad		6 828 491	7 447 510
Annen finanskostnad		799	96
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 829 290</b>	<b>7 447 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 818 724</b>	<b>-7 424 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 330 337</b>	<b>7 071 013</b>
Skattekostnad	9	1 832 675	1 565 830
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	255 542 536	261 280 743
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 752 279	5 240 658
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>260 294 815</b>	<b>266 521 401</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>260 294 815</b>	<b>266 521 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 048 470	607 412
Kundefordringer konsern	3, 8	321 150	344 693
Andre kortsiktige fordringer		295 148	75 795
Konsernfordringer	3	722 653	768 821
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 387 421</b>	<b>1 796 720</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 120 685	1 327 155
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 120 685</b>	<b>1 327 155</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 508 105</b>	<b>3 123 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 802 920</b>	<b>269 645 276</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	41 341 300	41 341 300
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>82 482 923</b>	<b>82 482 923</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 231 875	7 734 213
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 231 875</b>	<b>7 734 213</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>96 714 798</b>	<b>90 217 136</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	7 815 737	7 427 738
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 815 737</b>	<b>7 427 738</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	151 250 014	159 583 346
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 250 014</b>	<b>159 583 346</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>159 065 751</b>	<b>167 011 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 334 147	1 130 725
Betalbar skatt	9	1 444 676	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 846 249	10 265 041
Annen kortsiktig gjeld	8	1 397 299	1 021 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 022 371</b>	<b>12 417 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 088 122</b>	<b>179 428 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 802 920</b>	<b>269 645 276</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 686108

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 295 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kalnesveien 5  
1712 GRÅLUM

#### 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: Bjørn Garder  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

#### 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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 986 295 925  
KALNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		22 864 353	22 746 861
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		9 435 448	8 256 590
Annen driftsinntekt		957 612	1 177 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 257 413</b>	<b>32 181 423</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		8 822 996	8 040 291
Lønnskostnad	1		
Avskrivning	2	6 781 396	6 925 137
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		17 531
Annen driftskostnad	1	2 503 960	2 702 801
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 108 351</b>	<b>17 685 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 149 061</b>	<b>14 495 663</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 566	22 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 566</b>	<b>22 957</b>
Annen rentekostnad		6 828 491	7 447 510
Annen finanskostnad		799	96
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 829 290</b>	<b>7 447 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 818 724</b>	<b>-7 424 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	9	1 832 675	1 565 830
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>



Organisasjonsnr: 986 295 925  
KALNES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 8	255 542 536	261 280 743
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	4 752 279	5 240 658
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>260 294 815</b>	<b>266 521 401</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme			
konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>260 294 815</b>	<b>266 521 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 048 470	607 412
Kundefordringer konsern	3, 8	321 150	344 693
Andre kortsiktige			
fordringer		295 148	75 795
Konsernfordringer	3	722 653	768 821
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 387 421</b>	<b>1 796 720</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	4	1 120 685	1 327 155
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>1 120 685</b>	<b>1 327 155</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 508 105</b>	<b>3 123 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>263 802 920</b>	<b>269 645 276</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	5	41 341 300	41 341 300
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>82 482 923</b>	<b>82 482 923</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 231 875	7 734 213
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 231 875</b>	<b>7 734 213</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>96 714 798</b>	<b>90 217 136</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	7 815 737	7 427 738
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>7 815 737</b>	<b>7 427 738</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	151 250 014	159 583 346
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 250 014</b>	<b>159 583 346</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>159 065 751</b>	<b>167 011 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 334 147	1 130 725
Betalbar skatt	9	1 444 676	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 846 249	10 265 041
Annen kortsiktig gjeld	8	1 397 299	1 021 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 022 371</b>	<b>12 417 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 088 122</b>	<b>179 428 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>263 802 920</b>	<b>269 645 276</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 986 295 925  
KALNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kalnes Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kalnes Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 497 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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 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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

Sarpsborg, 24. mai 2022  
Solhøi Revisjon AS

Christian Prangerød  
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



# Årsregnskap 2021 Kalnes Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 295 925



<b>Resultatregnskap</b>			
Kalnes Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leieinntekter		22 864 353	22 746 861
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		9 435 448	8 256 590
Annen driftsinntekt		957 612	1 177 971
Sum driftsinntekter		<b>33 257 413</b>	<b>32 181 423</b>
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		8 822 996	8 040 291
Avskrivning	2	6 781 396	6 925 137
Nedskrivning	2	0	17 531
Annen driftskostnad	1	2 503 960	2 702 801
Sum driftskostnader		<b>18 108 351</b>	<b>17 685 760</b>
Driftsresultat		<b>15 149 061</b>	<b>14 495 663</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		10 566	22 957
Annen rentekostnad		6 828 491	7 447 510
Annen finanskostnad		799	96
Resultat av finansposter		<b>-6 818 724</b>	<b>-7 424 650</b>
Resultat før skattekostnad		8 330 337	7 071 013
Skattekostnad	9	1 832 675	1 565 830
Årsresultat	6	<b>6 497 662</b>	<b>5 505 183</b>



<b>Balanse</b>			
Kalnes Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	255 542 536	261 280 743
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 752 279	5 240 658
Sum varige driftsmidler		<u>260 294 815</u>	<u>266 521 401</u>
Sum anleggsmidler		<u>260 294 815</u>	<u>266 521 401</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 048 470	607 412
Kundefordringer konsern	3, 8	321 150	344 693
Kortsiktige konsernfordringer	3	722 653	768 821
Andre kortsiktige fordringer		295 148	75 795
Sum fordringer		<u>2 387 421</u>	<u>1 796 720</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	<u>1 120 685</u>	<u>1 327 155</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 508 105</u>	<u>3 123 875</u>
Sum eiendeler		<u>263 802 920</u>	<u>269 645 276</u>



<b>Balanse</b>			
Kalnes Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	41 341 300	41 341 300
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
Sum innskutt egenkapital		<u>82 482 923</u>	<u>82 482 923</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 231 875	7 734 213
Sum opptjent egenkapital		<u>14 231 875</u>	<u>7 734 213</u>
Sum egenkapital	6	<u>96 714 798</u>	<u>90 217 136</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	9	7 815 737	7 427 738
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 815 737</u>	<u>7 427 738</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	151 250 014	159 583 346
Sum annen langsiktig gjeld		<u>151 250 014</u>	<u>159 583 346</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		674 670	274 827
Leverandørgjeld konsern	3	659 476	855 898
Betalbar skatt	9	1 444 676	0
Kortsiktig konserngjeld	3	3 846 249	10 265 041
Annen kortsiktig gjeld	8	1 397 299	1 021 290
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 022 371</u>	<u>12 417 056</u>
Sum gjeld		<u>167 088 122</u>	<u>179 428 140</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>263 802 920</u>	<u>269 645 276</u>

Grålum, , 24.05.2022  
Styret i Kalnes Eiendom AS

 Bjørn Garder styreleder	 Bjørn Petter Garder styremedlem/daglig leder
---	---



## Kalnes Eiendom AS

986 295 925

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk og etter de samme prinsipper som for morselskapet. Forøvrig er NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak fulgt der det er tillatt.

### Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

	2021	2020
Sum	0	0

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.



## Kalnes Eiendom AS

986 295 925

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	302 287 898	9 650 733	0	311 938 632
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	307 974	246 841		554 815
= Anskaffelseskost 31.12.21	<b>302 595 872</b>	<b>9 897 575</b>	<b>0</b>	<b>312 493 447</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	47 053 336	5 127 764		52 181 100
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21		17 532		17 532
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	47 053 336	5 145 296		52 198 632
= Bokført verdi 31.12.21	<b>255 542 536</b>	<b>4 752 279</b>	<b>0</b>	<b>260 294 815</b>
Årets ordinære avskrivninger	6 046 177	735 219		6 781 396
Økonomisk levetid	0-100 år	0-25 år		

Tomter er ikke gjenstand for verdiforringelse, og avskrives derfor ikke.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kalnes Eiendom AS er datterselskap i konsernet Shape Invest. Morselskapet, som har forretningskontor i Sarpsborg kommune, utarbeider konsernregnskap der Kalnes Eiendom AS blir konsolidert. Konsernregnskapet kan utleveres fra morselskapets kontoradresse.

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	321 150	344 693
Andre kortsiktige fordringer konsern	722 653	768 821
<b>Sum</b>	<b>1 043 803</b>	<b>1 113 514</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	659 476	855 898
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 846 249	10 265 041
<b>Sum</b>	<b>4 505 726</b>	<b>11 120 939</b>

Det er ikke stilt pant eller avgitt sikkerhetsstillelser til fordel for noen av selskapene i konsernet.

### Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har intet trekkansvar.



## Kalnes Eiendom AS

986 295 925

### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalnes Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	41 300	1 001,0	41 341 300
<b>Sum</b>	<b>41 300</b>		<b>41 341 300</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Colligo AS	41 300	100,0	100,0

Colligo AS er nærstående med daglig leder / styremedlem / styreleder.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	41 341 300	21 458 700	19 682 923	7 734 213	90 217 136
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>41 341 300</b>	<b>21 458 700</b>	<b>19 682 923</b>	<b>7 734 213</b>	<b>90 217 136</b>
Årets resultat				6 497 662	6 497 662
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>41 341 300</b>	<b>21 458 700</b>	<b>19 682 923</b>	<b>14 231 875</b>	<b>96 714 798</b>

### Note 7 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	109 583 354	117 916 686

Det er inngått rentebytteavtale på tilsvarende et beløp kr 113 437 500 pr. 31.12.21. Avtalen løper frem til 02.12.2024. Avtalt fastrente er 3,43%

### Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	151 826 665	160 175 965
<b>Sum</b>	<b>151 826 665</b>	<b>160 175 965</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	241 216 524	246 954 731
Kundefordringer	1 369 620	952 104
<b>Sum</b>	<b>242 586 144</b>	<b>247 906 835</b>



## Kalnes Eiendom AS

986 295 925

### Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 444 676	1 010 199
Endring i utsatt skatt	387 999	555 631
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 832 675</b>	<b>1 565 830</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 330 337	7 071 013
Permanente forskjeller	0	-98 772
Endring i midlertidige forskjeller	-1 763 629	-2 387 200
Avgitt konsernbidrag	0	-4 585 041
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>6 566 709</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 444 676	1 008 709
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 008 709
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 444 676</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	46 132 503	44 581 877	-1 550 626
Gevinst – og tapskonto	-852 013	-1 065 016	-213 003
<b>Sum</b>	<b>45 280 490</b>	<b>43 516 861</b>	<b>-1 763 629</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-9 754 414	-9 754 414	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>35 526 076</b>	<b>33 762 447</b>	<b>-1 763 629</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>7 815 737</b>	<b>7 427 738</b>	<b>-387 998</b>