



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 332 401
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNUTSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bragerhagen 23
3012 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Knutsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 101 352	3 900 927
Sum inntekter		4 101 352	3 900 927
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	310 200	310 117
Annen driftskostnad	3	480 824	896 701
Sum kostnader		791 024	1 206 818
Driftsresultat		3 310 328	2 694 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385	
Sum finansinntekter		385	
Annen rentekostnad		382 466	226 372
Sum finanskostnader		382 466	226 372
Netto finans		-382 081	-226 372
Ordinært resultat før skattekostnad		2 928 247	2 467 738
Skattekostnad på resultat	4	664 661	521 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 263 586	1 945 744
Årsresultat		2 263 586	1 945 744
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 263 586	1 945 744
Totalresultat		2 263 586	1 945 744
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	2 500 000	
Tilleggsutbytte	5		1 400 000
Avsatt til annen egenkapital	5		545 744
Overført fra annen egenkapital	5	-236 414	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		2 263 586	1 945 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 065 148	13 228 160
Sum varige driftsmidler		13 065 148	13 228 160
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		13 065 148	13 228 160
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 428	
Andre kortsiktige fordringer		29 628	20 121
Sum fordringer		59 056	20 121
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 116 977	2 779 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 116 977	2 779 053
Sum omløpsmidler		5 176 032	2 799 174
SUM EIENDELER		18 241 181	16 027 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	210 550	210 550
Overkurs	5	481 740	481 740
Sum innskutt egenkapital		692 290	692 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 229 479	1 465 893
Sum opptjent egenkapital		1 229 479	1 465 893
Sum egenkapital		1 921 769	2 158 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	806 344	795 516
Sum avsetninger for forpliktelser		806 344	795 516
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 239 584	12 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		27 500	27 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 267 084	12 527 500
Sum langsiktig gjeld		13 073 428	13 323 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 107	9 838
Betalbar skatt	4	653 832	505 822
Skyldig offentlige avgifter		4 988	337
Utbytte	5	2 500 000	
Annen kortsiktig gjeld		64 056	30 139
Sum kortsiktig gjeld		3 245 983	546 136
Sum gjeld		16 319 411	13 869 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 241 181	16 027 335



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 375117

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 332 401
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNUTSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bragerhagen 23
3012 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Knutsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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 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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 943 332 401
KNUTSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 101 352	3 900 927
Sum inntekter		4 101 352	3 900 927
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	310 200	310 117
Annen driftskostnad	3	480 824	896 701
Sum kostnader		791 024	1 206 818
Driftsresultat		3 310 328	2 694 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385	
Sum finansinntekter		385	
Annen rentekostnad		382 466	226 372
Sum finanskostnader		382 466	226 372
Netto finans		-382 081	-226 372
Ordinært resultat før skattekostnad		2 928 247	2 467 738
Skattekostnad på resultat	4	664 661	521 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 263 586	1 945 744
Årsresultat		2 263 586	1 945 744
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 263 586	1 945 744
Totalresultat		2 263 586	1 945 744
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	2 500 000	
Tilleggsutbytte	5		1 400 000
Avsatt til annen egenkapital	5		545 744
Overført fra annen egenkapital	5	-236 414	
Sum overføringer og disponeringer		2 263 586	1 945 744



Organisasjonsnr: 943 332 401
KNUTSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 065 148	13 228 160
Sum varige driftsmidler		13 065 148	13 228 160
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		13 065 148	13 228 160
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 428	
Andre kortsiktige fordringer		29 628	20 121
Sum fordringer		59 056	20 121
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 116 977	2 779 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 116 977	2 779 053
Sum omløpsmidler		5 176 032	2 799 174
SUM EIENDELER		18 241 181	16 027 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	210 550	210 550
Overkurs	5	481 740	481 740
Sum innskutt egenkapital		692 290	692 290
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 229 479	1 465 893
Sum opptjent egenkapital		1 229 479	1 465 893
Sum egenkapital		1 921 769	2 158 183



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	806 344	795 516
Sum avsetninger for forpliktelser		806 344	795 516
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	12 239 584	12 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		27 500	27 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 267 084	12 527 500
Sum langsiktig gjeld		13 073 428	13 323 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 107	9 838
Betalbar skatt	4	653 832	505 822
Skyldig offentlige avgifter		4 988	337
Utbytte	5	2 500 000	
Annen kortsiktig gjeld		64 056	30 139
Sum kortsiktig gjeld		3 245 983	546 136
Sum gjeld		16 319 411	13 869 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 241 181	16 027 335



Organisasjonsnr: 943 332 401
KNUTSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Årsregnskap 2022

Knutsen Eiendom AS

Org.nr.: 943 332 401



SIGMA REVISJON
Drammen AS

Til generalforsamlingen i
Knutsen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knutsen Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 2 263 586. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Medlem av Den Norske Revisorforening - Statsautoriserte revisorer

Tor Arne Klokkervold	M 952 49 458	tak@srd-as.no
Ronnie Seland	M 952 49 311	rs@srd-as.no
Knut Solberg	M 952 60 952	ks@srd-as.no
Rune A. Øvereng	M 900 17 227	ro@srd-as.no
Terje Haare	M 952 60 967	th@srd-as.no
Espen Alsaker-Nøstdahl	M 997 92 906	ean@srd-as.no

Sigma Revisjon Drammen as
Bjørnstjerne Bjørnsons Gate 110
3044 Drammen

post@srd-as.no · www.srd-as.no
Org. nr.: 995 336 510 mva
Bank 1503 15 61822
Autorisert regnskapsførerselskap



SIGMA REVISJON

Revisjon AS

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 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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 26. april 2023

Sigma Revisjon Drammen AS

Ronnie Seland

Statsautorisert revisor



Resultatregnskap Knutsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		4 101 352	3 900 927
Sum driftsinntekter		4 101 352	3 900 927
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	310 200	310 117
Annen driftskostnad	3	480 824	896 701
Sum driftskostnader		791 024	1 206 818
Driftsresultat		3 310 328	2 694 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385	0
Annen rentekostnad		382 466	226 372
Resultat av finansposter		-382 081	-226 372
Resultat før skattekostnad		2 928 247	2 467 738
Skattekostnad på resultat	4	664 661	521 994
Resultat		2 263 586	1 945 744
Årsresultat		2 263 586	1 945 744
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	2 500 000	0
Tilleggsutbytte	5	0	1 400 000
Avsatt til annen egenkapital	5	0	545 744
Overført fra annen egenkapital	5	236 414	0
Sum overføringer		2 263 586	1 945 744



Balanse
Knutsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 065 148	13 228 160
Sum varige driftsmidler		13 065 148	13 228 160
Sum anleggsmidler		13 065 148	13 228 160
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		29 428	0
Andre kortsiktige fordringer		29 628	20 121
Sum fordringer		59 056	20 121
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 116 977	2 779 053
Sum omløpsmidler		5 176 032	2 799 174
Sum eiendeler		18 241 181	16 027 335



Balanse

Knutsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	210 550	210 550
Overkurs	5	481 740	481 740
Sum innskutt egenkapital		692 290	692 290
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 229 479	1 465 893
Sum opptjent egenkapital		1 229 479	1 465 893
Sum egenkapital		1 921 769	2 158 183
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	806 344	795 516
Sum avsetning for forpliktelser		806 344	795 516
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 239 584	12 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		27 500	27 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 267 084	12 527 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 107	9 838
Betalbar skatt	4	653 832	505 822
Skyldig offentlige avgifter		4 988	337
Utbytte	5	2 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld		64 056	30 139
Sum kortsiktig gjeld		3 245 983	546 136
Sum gjeld		16 319 411	13 869 152
Sum egenkapital og gjeld		18 241 181	16 027 335

Drammen, 26.04.2023
Styret i Knutsen Eiendom AS

Ola Knutsen
styreleder

Stian Brandhagen
styremedlem

Jan Knutsen
styremedlem/daglig leder



Knutsen Eiendom AS Noter 2022

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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 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. 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 2 Anleggsmidler

	Tomter og fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	17 924 340
Tilgang / avgang	147 188
Samlede avskrivninger per 31.12.2022	5 006 380
Balanseført verdi per 31.12.2022	13 065 148
Årets avskrivning	310 200
Ordinære avskrivninger bygg	2 %
Ordinære avskrivninger tomter	0 %



Knutsen Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 Lønnskostnader

Knutsen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har derfor ikke opprettet pensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til daglig leder eller styret.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	653 833	505 822
Endring i utsatt skatt	10 828	16 172
Skattekostnad ordinært resultat	664 661	521 994
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 928 247	2 467 738
Permanente forskjeller	92 937	-95 037
Endring i midlertidige forskjeller	-49 220	-73 508
Skattepliktig inntekt	2 971 964	2 299 193
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	653 832	505 822
Sum betalbar skatt i balansen	653 832	505 822

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	3 665 202	3 615 982	-49 220
Sum	3 665 202	3 615 982	-49 220
Grunnlag for utsatt skatt	3 665 202	3 615 982	-49 220
Utsatt skatt (22 %)	806 344	795 516	-10 828

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	210 550	481 740	0	1 465 893	2 158 183
Pr 01.01.2022	210 550	481 740	0	1 465 893	2 158 183
Årets resultat				2 263 586	2 263 586
Utbytte				-2 500 000	-2 500 000
Pr 31.12.2022	210 550	481 740	0	1 229 479	1 921 769



Knutsen Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 333 344	10 000 000
Sum	8 333 344	10 000 000
Gjeld sikret ved pant	12 239 584	12 500 000
Pantsatte eiendeler:		
Fast eiendom	13 065 148	13 228 160
Sum	13 065 148	13 228 160

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Knutsen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	210 550	1,0	210 550
Sum	210 550		210 550

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ola Knutsen	105 275	50,0	50,0
Jan Knutsen	68 006	32,3	32,3
Stian Brandhagen	37 269	17,7	17,7
Totalt antall aksjer	210 550	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Jan Knutsen	styremedlem/daglig leder	68 006
Stian Brandhagen	styremedlem	37 269
Ola Knutsen	styreleder	105 275
Totalt antall aksjer		210 550