



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 261 407
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KORSVOLL EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Tåsenveien 127 0880 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Jonas Haugsvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	23 520	25 636
Sum kostnader		23 520	25 636
Driftsresultat		-23 520	-25 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		283 000	
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter		283 000	1
Annen rentekostnad	5	169 537	366 638
Annen finanskostnad			8 250
Sum finanskostnader		169 537	374 888
Netto finans		113 464	-374 887
Ordinært resultat før skattekostnad		89 944	-400 523
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-11 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 944	-389 086
Årsresultat	7, 8	89 944	-389 086
Årsresultat etter minoritetsinteresser		89 944	-389 086
Totalresultat		89 944	-389 086
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		89 944	-337 469
Overført fra annen egenkapital			-51 617
Sum overføringer og disponeringer		89 944	-389 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	14 525 715	14 525 715
Sum finansielle anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Sum anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2		11 436
Konsernfordringer	3	1 257 068	563 084
Sum fordringer		1 257 068	574 520
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	89 299	299 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 299	299 542
Sum omløpsmidler		1 346 367	874 062
SUM EIENDELER		15 872 082	15 399 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-11 070	-11 070
Sum innskutt egenkapital		18 930	18 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		247 525	337 469
Sum opptjent egenkapital		-247 525	-337 469
Sum egenkapital	7, 8	-228 595	-318 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 923 413	8 225 000
Ansvarlig lånekapital		8 177 264	7 448 320
Sum annen langsiktig gjeld	5	16 100 677	15 673 320
Sum langsiktig gjeld		16 100 677	15 673 320
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld			44 997
Sum kortsiktig gjeld			44 997
Sum gjeld		16 100 677	15 718 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 872 082	15 399 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 401719

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 261 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KORSVOLL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tåsenveien 127
0880 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jonas Haugsvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022

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



Organisasjonsnr: 922 261 407
KORSVOLL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	23 520	25 636
Sum kostnader		23 520	25 636
Driftsresultat		-23 520	-25 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		283 000	
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter		283 000	1
Annen rentekostnad	5	169 537	366 638
Annen finanskostnad			8 250
Sum finanskostnader		169 537	374 888
Netto finans		113 464	-374 887
Ordinært resultat før skattekostnad		89 944	-400 523
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-11 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 944	-389 086
Årsresultat	7, 8	89 944	-389 086
Årsresultat etter minoritetsinteresser		89 944	-389 086
Totalresultat		89 944	-389 086
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		89 944	-337 469
Overført fra annen egenkapital			-51 617
Sum overføringer og disponeringer		89 944	-389 086



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 923 413	8 225 000
Ansvarlig lånekapital	8 177 264	7 448 320
Sum annen langsiktig gjeld 5	16 100 677	15 673 320
Sum langsiktig gjeld	16 100 677	15 673 320
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld		44 997
Sum kortsiktig gjeld		44 997
Sum gjeld	16 100 677	15 718 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 872 082	15 399 777



Organisasjonsnr: 922 261 407
KORSVOLL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

9

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



Årsregnskap 2021

Korsvoll Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 261 407



RESULTATREGNSKAP

KORSVOLL EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	1	23 520	25 636
Sum driftskostnader		23 520	25 636
Driftsresultat		-23 520	-25 636
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		283 000	0
Annen renteinntekt		0	1
Annen rentekostnad	5	169 537	366 638
Annen finanskostnad		0	8 250
Resultat av finansposter		113 464	-374 887
Ordinært resultat før skattekostnad		89 944	-400 523
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	-11 436
Ordinært resultat		89 944	-389 086
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	7, 8	89 944	-389 086
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		89 944	0
Overført til udekket tap		0	337 469
Overført fra annen egenkapital		0	51 617
Sum overføringer		89 944	-389 086



BALANSE

KORSVOLL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	14 525 715	14 525 715
Sum finansielle anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Sum anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	2	0	11 436
Konsernfordringer	3	1 257 068	563 084
Sum fordringer		1 257 068	574 520
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	89 299	299 542
Sum omløpsmidler		1 346 367	874 062
Sum eiendeler		15 872 082	15 399 777



BALANSE

KORSVOLL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-11 070	-11 070
Sum innskutt egenkapital		18 930	18 930
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-247 525	-337 469
Sum opptjent egenkapital		-247 525	-337 469
Sum egenkapital	7, 8	-228 595	-318 539
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån		8 177 264	7 448 320
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 923 413	8 225 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	16 100 677	15 673 320
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		0	44 997
Sum kortsiktig gjeld		0	44 997
Sum gjeld		16 100 677	15 718 317
Sum egenkapital og gjeld		15 872 082	15 399 777

Oslo, 15.05.2022
Styret i Korsvoll Eiendom AS

Jonas Haugsvold
styreleder

Jørgen Haugsvold
styremedlem

Karsten Totland Raddatz
styremedlem

Petter Fagerheim Rogneby
styremedlem



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Regnskapsprinsipper

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

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 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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 ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Sum	0	0

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Det er ikke ytt lån og/eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere mv.

REVISOR

I henhold til aksjeloven §7-6,1 jf revisorloven §2-1 har selskapet valgt bort revisor. Det er således ikke utbetalt godtgjørelse til revisor.

ÅRSREGNSKAPET 2021

SIDE 5



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-11 436
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	-11 436
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	89 944	-400 523
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-89 944	0
Skattepliktig inntekt	0	-400 523
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-62 260	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	62 260	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-11 436
Sum betalbar skatt i balansen	0	-11 436

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-258 595	-348 539	-89 944
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	258 595	348 539	89 944
Utsatt skattefordel (22 %)	-56 891	-76 679	-19 788

Av forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Datterselskap

Korsvoll Eiendom AS eier 100% av aksjene i Tåsenbygg AS, som gir Korsvoll Eiendom AS 100% av stemmene i selskapet. Tåsenbygg AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2021 var på kr. 224 099. Balanseført egenkapital var pr 31.12.2021 kr. 1 094 393.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2021:

	Beløp
Økning fordring - utlegg tilknyttet oppussing/vedlikehold bygg, Tåsenvn 127 og øvrig mellomværende	943 881
Økning kortsiktig gjeld - rentekostnader og avdrag lån, samt øvrig utlegg av Tåsenbygg AS	- 532 897

ÅRSREGNSKAPET 2021

SIDE 6



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Lån til Nordea	-7 923 413	-8 225 000
Ansvarlig lån - Jonas Haugsvold	-2 697 732	-2 457 180
Ansvarlig lån - Hauken Holding AS	-2 700 052	-2 459 500
Ansvarlig lån - Geranium AS	-2 779 480	-2 531 640
Sum	-16 100 677	-15 673 320
Gjeld til Nordea sikret ved pant hos realkausjonist, Tåsenbygg AS - sum panterett	10 000 000	10 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler: Næringseiendom Tåsenveien 127 i datterselskap, Tåsenbygg AS	2 026 868	1 483 966

Pantsikret lån til Nordea kr 7 923 413 i henhold til lånebevilgning av 03.12.2020, har 25 års løpetid med avdragsfrihet første 5 år, serielån med effektiv rente 2,29% p.å.

Ansvarlige lån jf låneavtaler av 01.06.2020 er rente- og avdragfrie og gitt uten krav om sikkerhetsstillelse. Ansvarlige lån forfaller i sin helhet år 2050.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KORSVOLL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Geranium Eiendom AS	10 200	34,0	34,0
Hauken Holding AS	9 900	33,0	33,0
Jonas Haugsvold	9 900	33,0	33,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Jonas Haugsvold	styreleder	9 900
Totalt antall aksjer		9 900



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	-11 070	-337 469	-318 539
Pr 01.01.2021	30 000	0	- 11 070	-337 469	-318 539
Årets resultat				89 944	89 944
Pr 31.12.2021	30 000	0	-11 070	-247 525	-228 595

Note 8 Fortsatt drift

Selskapet har iløpet av år 2020/2021 gjort vesentlige investeringer i datterselskapets drift gjennom finansiering av vedlikeholdsarbeid og påkostninger på næringseiendommen. Kostnader og investeringer som har påvirket selskapet og konsernets resultat og likviditet, men som etter styrets vurdering danner grunnlag for en økning av driftsinntekt og driftsmargin i datterselskapet og derigjennom en økt avkastning og verdi på aksjene for morselskapet.

Styret har i år 2020 refinansiert og bedret lånestrukturen i selskapet med bedre rentebetingelser, hvilket har gitt en merkbar positiv effekt på bunnlinjen.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.