



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Thuegata 5
3181 HORTEN

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: Jasbir Singh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 01.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 423 180	31 716 507
Sum inntekter		33 423 180	31 716 507
Kostnader			
Lønnskostnad	1	8 603 912	7 963 715
Avskrivning på varige driftsmidler	2	524 256	-245 302
Annen driftskostnad	1	9 491 234	8 358 403
Sum kostnader		18 619 403	16 076 817
Driftsresultat		14 803 777	15 639 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 587	163 962
Sum finansinntekter		139 587	163 962
Annen rentekostnad		4 759 689	5 735 556
Annen finanskostnad		1 763 032	208 806
Sum finanskostnader		6 522 721	5 944 362
Netto finans		-6 383 134	-5 780 400
Ordinært resultat før skattekostnad		8 420 643	9 859 291
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 851 371	1 790 881
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 569 272	8 068 410
Årsresultat		6 569 272	8 068 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 569 272	8 068 410
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	390 000	
Overføringer annen egenkapital	4,5	6 179 272	8 068 410
Sum overføringer og disponeringer		6 569 272	8 068 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	2	491 841	525 898
Utsatt skattefordel	3	120 468	184 476
Sum immaterielle eiendeler		612 309	710 374
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	360 356 802	325 037 692
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 804 282	3 032 997
Sum varige driftsmidler		364 161 084	328 070 688
Sum anleggsmidler		364 773 393	328 781 063
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 606 770	1 172 527
Andre kortsiktige fordringer	6	3 217 268	2 959 444
Konsernfordringer	6	316 720	
Sum fordringer		5 140 758	4 131 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 353 146	19 812 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 353 146	19 812 978
Sum omløpsmidler		12 493 904	23 944 949
SUM EIENDELER		377 267 297	352 726 012

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	5,8	10 530 000	10 530 000
Overkurs	5	7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	61 992 900	55 813 629
Sum opptjent egenkapital		61 992 900	55 813 629
Sum egenkapital		72 530 280	66 351 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	3 598 350	3 728 400
Øvrig langsiktig gjeld	6	291 671 200	275 500 985
Sum annen langsiktig gjeld		295 269 550	279 229 385
Sum langsiktig gjeld		295 269 550	279 229 385
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		553 996	137 857
Betalbar skatt	3	1 680 294	1 975 357
Skyldig offentlige avgifter	7	1 998 850	1 799 119
Kortsiktig konserngjeld		500 000	
Annen kortsiktig gjeld		4 734 327	3 233 286
Sum kortsiktig gjeld		9 467 467	7 145 618
Sum gjeld		304 737 017	286 375 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 267 297	352 726 012



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 184804

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Thuegata 5
3181 HORTEN

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: Jasbir Singh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Revisjon

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, 21.04.2022

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: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 423 180	31 716 507
Sum inntekter		33 423 180	31 716 507
Kostnader			
Lønnskostnad	1	8 603 912	7 963 715
Avskrivning på varige driftsmidler	2	524 256	-245 302
Annen driftskostnad	1	9 491 234	8 358 403
Sum kostnader		18 619 403	16 076 817
Driftsresultat		14 803 777	15 639 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 587	163 962
Sum finansinntekter		139 587	163 962
Annen rentekostnad		4 759 689	5 735 556
Annen finanskostnad		1 763 032	208 806
Sum finanskostnader		6 522 721	5 944 362
Netto finans		-6 383 134	-5 780 400
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	8 420 643	9 859 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 851 371	1 790 881
Årsresultat		6 569 272	8 068 410
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 569 272	8 068 410
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	390 000	
Overføringer annen egenkapital	4,5	6 179 272	8 068 410
Sum overføringer og disponeringer		6 569 272	8 068 410



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	2	491 841	525 898
Utsatt skattefordel	3	120 468	184 476
Sum immaterielle eiendeler		612 309	710 374

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	360 356 802	325 037 692
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 804 282	3 032 997
Sum varige driftsmidler		364 161 084	328 070 688

Sum anleggsmidler

		364 773 393	328 781 063
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 606 770	1 172 527
Andre kortsiktige fordringer	6	3 217 268	2 959 444
Konsernfordringer	6	316 720	
Sum fordringer		5 140 758	4 131 972

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	7 353 146	19 812 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 353 146	19 812 978

Sum omløpsmidler

		12 493 904	23 944 949
--	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		377 267 297	352 726 012
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,8	10 530 000	10 530 000
Overkurs	5	7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5	61 992 900	55 813 629
Sum opptjent egenkapital		61 992 900	55 813 629
Sum egenkapital		72 530 280	66 351 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	3 598 350	3 728 400
Øvrig langsiktig gjeld	6	291 671 200	275 500 985
Sum annen langsiktig gjeld		295 269 550	279 229 385
Sum langsiktig gjeld		295 269 550	279 229 385
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		553 996	137 857
Betalbar skatt	3	1 680 294	1 975 357
Skyldig offentlige avgifter	7	1 998 850	1 799 119
Kortsiktig konserngjeld		500 000	
Annen kortsiktig gjeld		4 734 327	3 233 286
Sum kortsiktig gjeld		9 467 467	7 145 618
Sum gjeld		304 737 017	286 375 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 267 297	352 726 012



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
20.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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>
----------------------	--------------

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

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

<u>Samlet lån</u>	<u>Styret</u>	<u>Andre organ</u>
	2598293.00	

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Kodial Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 988885193

Utarbeidet av:
Balanse Økonomi AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Gressbanen Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG



Kodial Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		33 423 180	31 716 507
Sum driftsinntekter		33 423 180	31 716 507
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	8 603 912	7 963 715
Avskrivning på varige driftsmidler	2	524 256	(245 302)
Annen driftskostnad	1	9 491 234	8 358 403
Sum driftskostnader		18 619 403	16 076 817
DRIFTSRESULTAT		14 803 777	15 639 691
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		139 587	163 962
Sum finansinntekter		139 587	163 962
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 759 689	5 735 556
Annen finanskostnad		1 763 032	208 806
Sum finanskostnader		6 522 721	5 944 362
NETTO FINANSPOSTER		(6 383 134)	(5 780 400)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		8 420 643	9 859 291
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 851 371	1 790 881
ORDINÆRT RESULTAT		6 569 272	8 068 410
ÅRSRESULTAT		6 569 272	8 068 410
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	390 000	0
Overføringer annen egenkapital	4,5	6 179 272	8 068 410
SUM OVERF. OG DISP.		6 569 272	8 068 410



Kodial Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	2	491 841	525 898
Utsatt skattefordel	3	120 468	184 476
Sum immaterielle eiendeler		612 309	710 374
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	360 356 802	325 037 692
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 804 282	3 032 997
Sum varige driftsmidler		364 161 084	328 070 688
SUM ANLEGGSMIDLER		364 773 393	328 781 063
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 606 770	1 172 527
Fordringer på konsernselskap	6	316 720	0
Andre kortsiktige fordringer	6	3 217 268	2 959 444
Sum fordringer		5 140 758	4 131 972
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 353 146	19 812 978
SUM OMLØPSMIDLER		12 493 904	23 944 949
SUM EIENDELER		377 267 297	352 726 012



Kodial Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	10 530 000	10 530 000
Overkurs	5	7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	61 992 901	55 813 629
Sum opptjent egenkapital		61 992 901	55 813 629
SUM EGENKAPITAL		72 530 281	66 351 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	3 598 350	3 728 400
Øvrig langsiktig gjeld	6	291 671 200	275 500 985
Sum annen langsiktig gjeld		295 269 550	279 229 385
SUM LANGSIKTIG GJELD		295 269 550	279 229 385
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		553 996	137 857
Betalbar skatt	3	1 680 294	1 975 357
Skyldig offentlige avgifter	7	1 998 851	1 799 119
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		500 000	0
Annen kortsiktig gjeld		4 734 327	3 233 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 467 467	7 145 618
SUM GJELD		304 737 017	286 375 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 267 297	352 726 012

Horten, , 2022

Jasbir Singh Kodial
Daglig leder/styremedlem

Surinder Kaur Kodial
Styrets leder

Baldev Singh Kodial
Styremedlem



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Oppkjøp, fusjon og skatt

Ved kjøp av aksjer i eiendomsselskap utarbeides oppkjøpsvurderinger og merverdier tilordnes de underliggende eiendommene netto etter skatt. Ved innfusjonering av disse selskapene videreføres eiendomsverdier fra oppkjøpsvurderingen, dvs netto etter utsatt skatt på merverdier.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer ved opptjening.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Prinsippendring

Selskapet valgte i 2017 å endre regnskapsprinsipp hvor selskapet ikke avskriver boligeiendommene regnskapsmessig. Boligeiendommene har ikke blitt redusert i pris iht dagens boligmarked, og av den grunn ønsker man ikke å avskrive boligeiendommene ytterligere.

Avskrivningstiden for næringsbygg ble revurdert i 2020 og selskapet har konkludert med at byggenes levetid vil være 100 år og byggene avskrives ut fra dette.

Disse regnskapsprinsippene følges.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 20 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	11 778 903	11 511 547
Arbeidsgiveravgift	1 684 472	1 559 750
Pensjonskostnader	153 460	168 355
Prosjektlønn	5 012 923	5 275 937
Totalt	8 603 912	7 963 715

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet

Ytelser revisor

Honorar til revisor består av

Revisjon NOK 146.730

Revisjonshonorar er ink. mva.



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	683 496	329 085 785	4 837 613	334 606 894
+ Tilgang	65 750	35 383 143	1 131 702	36 580 594
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	749 246	364 468 928	5 969 315	371 187 488
Akk. av/nedskr. pr 1/1	157 598	4 048 094	1 804 616	6 010 308
+ Ordinære avskrivninger	99 807	64 033	360 415	524 255
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	257 405	4 112 127	2 165 031	6 534 563
Balanseført verdi pr 31/12	491 841	360 356 801	3 804 283	364 652 925
Procentsats for ord.avskr	20-20	0-2	5-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	8 420 643
+ Permanente og andre forskjeller	8 000
+ Endring i midlertidige forskjeller	-290 944
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	8 137 699
- Ytet konsernbidrag	500 000
= Inntekt	7 637 699

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 790 294
= Sum betalbar skatt	1 790 294
- For mye avsatt tidligere	2 931
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	64 008
= Ordinær skattekostnad	1 851 371
Skattesats i inntektsåret	22



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 790 294
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-110 000
= Betalbar skatt i balansen	1 680 294

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	28 280 829	27 949 060
+ Utestående fordringer	0	-1
+ Gevinst- og tapskonto	163 304	204 130
+ Neg. midl. forskj. som ikke skal utlignes	-28 444 133	-28 153 190
= Grunnlag utsatt skatt	0	-1
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	1
+ Neg. midl. forskj. som ikke skal utlignes	-28 444 133	-28 153 190
= Grunnlag utsatt skattefordel	547 586	838 530
Utsatt skattefordel	120 468	184 477
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	120 468	184 476

Note 4 - Avgitt konsernbidrag

Avgitt konsernbidrag	390 000
Overføring annen egenkapital	6 179 272
Totalt	6 569 272

Note 5 - Overføringer annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	10 530 000	7 380	55 813 629	66 351 009
+Fra årets resultat			6 179 272	6 179 272
Pr 31.12.	10 530 000	7 380	61 992 901	72 530 281



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på ansatte og styremedlemmer	2 734 433	2 615 469
Fordring selskap i samme konsern	316 720	
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	291 671 200	273 743 045
Pantsatte eiendeler	291 671 200	273 743 045
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	32 915 200	219 607 045
Gjeld til selskap i samme konsern	3 589 350	3 728 400

I forbindelse med opprettelsen av selskapet i 2005 ble det overdratt 13 eiendommer for totalt kr 18 739 738 fra stifterne. Eiendommene ble ikke tinglyst på Kodial Eiendom AS, og det ble ikke tinglyst urådighetserklæring. Kodial Eiendom AS innehar alle rettigheter og forpliktelser i tilknytning til disse eiendommene.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 159 617 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 757 468.

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 10 530 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 10 530 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Kodial Company AS	988 882 143	10 530 100,00 %



**Årsregnskap 2021
for
Kodial Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 988885193

Utarbeidet av:
Balanse Økonomi AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Gressbanen Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG



Kodial Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		33 423 180	31 716 507
Sum driftsinntekter		33 423 180	31 716 507
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	8 603 912	7 963 715
Avskrivning på varige driftsmidler	2	524 256	(245 302)
Annen driftskostnad	1	9 491 234	8 358 403
Sum driftskostnader		18 619 403	16 076 817
DRIFTSRESULTAT		14 803 777	15 639 691
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		139 587	163 962
Sum finansinntekter		139 587	163 962
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 759 689	5 735 556
Annen finanskostnad		1 763 032	208 806
Sum finanskostnader		6 522 721	5 944 362
NETTO FINANSPOSTER		(6 383 134)	(5 780 400)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		8 420 643	9 859 291
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 851 371	1 790 881
ORDINÆRT RESULTAT		6 569 272	8 068 410
ARSRESULTAT		6 569 272	8 068 410
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	390 000	0
Overføringer annen egenkapital	4.5	6 179 272	8 068 410
SUM OVERF. OG DISP.		6 569 272	8 068 410

Årsregnskap for Kodial Eiendom AS

Organisasjonsnr. 988885193



Kodial Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	2	491 841	525 898
Utsatt skattefordel	3	120 468	184 476
Sum immaterielle eiendeler		612 309	710 374
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	360 356 802	325 037 692
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	3 804 282	3 032 997
Sum varige driftsmidler		364 161 084	328 070 688
SUM ANLEGGSMIDLER		364 773 393	328 781 063
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 606 770	1 172 527
Fordringer på konsernselskap	6	316 720	0
Andre kortsiktige fordringer	6	3 217 268	2 959 444
Sum fordringer		5 140 758	4 131 972
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 353 146	19 812 978
SUM OMLØPSMIDLER		12 493 904	23 944 949
SUM EIENDELER		377 267 297	352 726 012

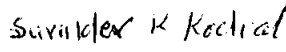


Kodial Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Overkurs	5,8	10 530 000	10 530 000
	5	7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	61 992 901	55 813 629
Sum opptjent egenkapital		61 992 901	55 813 629
SUM EGENKAPITAL		72 530 281	66 351 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	3 598 350	3 728 400
Øvrig langsiktig gjeld	6	291 671 200	275 500 985
Sum annen langsiktig gjeld		295 269 550	279 229 385
SUM LANGSIKTIG GJELD		295 269 550	279 229 385
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		553 996	137 857
Betalbar skatt	3	1 680 294	1 975 357
Skyldig offentlige avgifter	7	1 998 851	1 799 119
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		500 000	0
Annen kortsiktig gjeld		4 734 327	3 233 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 467 467	7 145 618
SUM GJELD		304 737 017	286 375 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 267 297	352 726 012

Horten, 29.03.2022


Jasbir Singh Kodial
Daglig leder/styremedlem
Surinder Kaur Kodial
Styrets leder
Baldev Singh Kodial
Styremedlem



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Oppkjøp, fusjon og skatt

Ved kjøp av aksjer i eiendomsselskap utarbeides oppkjøpsvurderinger og merverdier tilordnes de underliggende eiendommene netto etter skatt. Ved innfusjonering av disse selskapene videreføres eiendomsverdier fra oppkjøpsvurderingen, dvs netto etter utsatt skatt på merverdier.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer ved opptjening.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Prinsippendring

Selskapet valgte i 2017 å endre regnskapsprinsipp hvor selskapet ikke avskriver boligeiendommene regnskapsmessig. Boligeiendommene har ikke blitt redusert i pris iht dagens boligmarked, og av den grunn ønsker man ikke å avskrive boligeiendommene ytterligere.

Avskrivningstiden for næringsbygg ble revurdert i 2020 og selskapet har konkludert med at byggenes levetid vil være 100 år og byggene avskrives ut fra dette.

Disse regnskapsprinsippene følges.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter for Kodial Eiendom AS

Organisasjonsnr. 988885193



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 20 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	11 778 903	11 511 547
Arbeidsgiveravgift	1 684 472	1 559 750
Pensjonskostnader	153 460	168 355
Prosjektlønn	5 012 923	5 275 937
Totalt	8 603 912	7 963 715

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet

Ytelser revisor

Honorar til revisor består av

Revisjon NOK 146.730

Revisjonshonorar er ink. mva.



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	683 496	329 085 785	4 837 613	334 606 894
+ Tilgang	65 750	35 383 143	1 131 702	36 580 594
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	749 246	364 468 928	5 969 315	371 187 488
Akk. av/nedskr. pr 1/1	157 598	4 048 094	1 804 616	6 010 308
+ Ordinære avskrivninger	99 807	64 033	360 415	524 255
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	257 405	4 112 127	2 165 031	6 534 563
Balanseført verdi pr 31/12	491 841	360 356 801	3 804 283	364 652 925
Procentsats for ord.avskr	20-20	0-2	5-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	8 420 643
+ Permanente og andre forskjeller	8 000
+ Endring i midlertidige forskjeller	-290 944
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	8 137 699
- Ytet konsernbidrag	500 000
= Inntekt	7 637 699

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 790 294
= Sum betalbar skatt	1 790 294
- For mye avsatt tidligere	2 931
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	64 008
= Ordinær skattekostnad	1 851 371
Skattesats i inntektsåret	22



Kodial Eiendom AS

Noter 2021

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på ansatte og styremedlemmer	2 734 433	2 615 469
Fordring selskap i samme konsern	316 720	
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	291 671 200	273 743 045
Pantsatte eiendeler	291 671 200	273 743 045
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	32 915 200	219 607 045
Gjeld til selskap i samme konsern	3 589 350	3 728 400

I forbindelse med opprettelsen av selskapet i 2005 ble det overdratt 13 eiendommer for totalt kr 18 739 738 fra stifterne. Eiendommene ble ikke tinglyst på Kodial Eiendom AS, og det ble ikke tinglyst urådighetserklæring. Kodial Eiendom AS innehar alle rettigheter og forpliktelser i tilknytning til disse eiendommene.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 159 617 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 757 468.

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 10 530 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 10 530 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Kodial Company AS	988 882 143	10 530 100,00 %

Noter for Kodial Eiendom AS

Organisasjonsnr. 988885193



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kodial Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kodial Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 6OWYT-MIP1Y-5PG77-P8ZBX-NEO34-KYBOL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 11:29:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6OWYT-MIP1Y-5PG77-P8ZBX-NEO34-KYBOL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>