



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 796 364
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØITA 40 AS
Forretningsadresse: Kjøita 40
4630 KRISTIANSAND S

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: Vidar Øvensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 882 466	7 431 152
Sum inntekter		7 882 466	7 431 152
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 551 335	1 500 171
Annen driftskostnad	2	525 892	216 518
Sum kostnader		2 077 228	1 716 689
Driftsresultat		5 805 238	5 714 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	817 872	718 245
Annen renteinntekt		624	36
Sum finansinntekter		818 496	718 281
Annen rentekostnad		2 838 817	1 778 931
Sum finanskostnader		2 838 817	1 778 931
Netto finans		-2 020 321	-1 060 650
Ordinært resultat før skattekostnad		3 784 917	4 653 813
Skattekostnad på ordinært resultat	4	832 682	1 023 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 952 236	3 629 974
Årsresultat		2 952 236	3 629 974
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 952 236	3 629 974
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 917 097	3 630 561
Overføringer annen egenkapital		1 035 138	-587
Sum overføringer og disponeringer		2 952 236	3 629 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	43 736 256	45 236 428
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	685 577	
Sum varige driftsmidler		44 421 833	45 236 428
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	38 314 809	35 655 139
Sum finansielle anleggsmidler		38 314 809	35 655 139
Sum anleggsmidler		82 736 642	80 891 567
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		99 344	
Andre kortsiktige fordringer		552 451	38 868
Konsernfordringer	6	1 442 886	5 940 052
Sum fordringer		2 094 682	5 978 920
Sum omløpsmidler		2 094 682	5 978 920
SUM EIENDELER		84 831 323	86 870 486
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 035 138	
Sum opptjent egenkapital		1 035 138	
Sum egenkapital		1 135 138	100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	980 669	983 313
Sum avsetninger for forpliktelser		980 669	983 313
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	77 244 869	80 764 869
Langsiktig konserngjeld		1 999 911	4 654 566
Sum annen langsiktig gjeld		79 244 780	85 419 435
Sum langsiktig gjeld		80 225 449	86 402 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 088	3 650
Betalbar skatt	4	294 606	
Skyldig offentlige avgifter			14 046
Kortsiktig konserngjeld		2 457 817	
Annen kortsiktig gjeld		715 225	350 043
Sum kortsiktig gjeld		3 470 736	367 739
Sum gjeld		83 696 185	86 770 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 831 323	86 870 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514534

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 796 364
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØITA 40 AS
Forretningsadresse: Kjøita 40
4630 KRISTIANSAND S

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: Vidar Øvensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 994 796 364
KJØITA 40 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 882 466	7 431 152
Sum inntekter		7 882 466	7 431 152
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 551 335	1 500 171
Annen driftskostnad	2	525 892	216 518
Sum kostnader		2 077 228	1 716 689
Driftsresultat		5 805 238	5 714 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	817 872	718 245
Annen renteinntekt		624	36
Sum finansinntekter		818 496	718 281
Annen rentekostnad		2 838 817	1 778 931
Sum finanskostnader		2 838 817	1 778 931
Netto finans		-2 020 321	-1 060 650
Ordinært resultat før skattekostnad		3 784 917	4 653 813
Skattekostnad på ordinært resultat	4	832 682	1 023 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 952 236	3 629 974
Årsresultat		2 952 236	3 629 974
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 952 236	3 629 974
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 917 097	3 630 561
Overføringer annen egenkapital		1 035 138	-587
Sum overføringer og disponeringer		2 952 236	3 629 974



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	980 669	983 313
Sum avsetninger for forpliktelseser		980 669	983 313
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	77 244 869	80 764 869
Langsiktig konserngjeld		1 999 911	4 654 566
Sum annen langsiktig gjeld		79 244 780	85 419 435
Sum langsiktig gjeld		80 225 449	86 402 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 088	3 650
Betalbar skatt	4	294 606	
Skyldig offentlige avgifter			14 046
Kortsiktig konserngjeld		2 457 817	
Annen kortsiktig gjeld		715 225	350 043
Sum kortsiktig gjeld		3 470 736	367 739
Sum gjeld		83 696 185	86 770 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 831 323	86 870 487



Organisasjonsnr: 994 796 364
KJØITA 40 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



iRevisjon

iRevisjon AS
Skippergata 2, 4611 Kristiansand S
Tlf: + 47 38 12 95 55
Org.nr.: NO 965 820 310

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Kjøita 40 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kjøita 40 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr. 2 952 236. 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 ett rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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.

Styrets 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.

Medlemmer av Den norske Revisorforening



iRevisjon

Kjøita 40 AS – revisors beretning 2022

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 14. juni 2023
iRevisjon AS

Stig Haugen

Stig Haugen
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2022
for
KJØITA 40 AS**

Organisasjonsnr. 994796364



KJØITA 40 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		7 882 466	7 431 152
Sum driftsinntekter		7 882 466	7 431 152
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 551 335	1 500 171
Annen driftskostnad	2	525 893	216 518
Sum driftskostnader		2 077 228	1 716 689
DRIFTSRESULTAT		5 805 238	5 714 463
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	817 872	718 245
Annen renteinntekt		624	36
Sum finansinntekter		818 496	718 281
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 838 817	1 778 931
Sum finanskostnader		2 838 817	1 778 931
NETTO FINANSPOSTER		(2 020 321)	(1 060 650)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		3 784 917	4 653 813
Skattekostnad på ordinært resultat	4	832 682	1 023 839
ARSRESULTAT		2 952 236	3 629 974
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		1 917 097	3 630 561
Overføringer annen egenkapital		1 035 138	(587)
SUM OVERF. OG DISP.		2 952 236	3 629 974



KJØITA 40 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	43 736 256	45 236 428
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	685 577	0
Sum varige driftsmidler		44 421 833	45 236 428
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	38 314 809	35 655 139
Sum finansielle anleggsmidler		38 314 809	35 655 139
SUM ANLEGGSMIDLER		82 736 642	80 891 567
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		99 344	0
Fordringer på konsernselskap	6	1 442 886	5 940 052
Andre kortsiktige fordringer		552 451	38 868
Sum fordringer		2 094 682	5 978 920
SUM OMLØPSMIDLER		2 094 682	5 978 920
SUM EIENDELER		84 831 323	86 870 486



KJØITA 40 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 035 138	0
Sum opptjent egenkapital		1 035 138	0
SUM EGENKAPITAL		1 135 138	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	980 669	983 313
Sum avsetning for forpliktelser		980 669	983 313
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	77 244 869	80 764 869
Langsiktig gjeld til konsernselskap		1 999 911	4 654 566
Sum annen langsiktig gjeld		79 244 780	85 419 435
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 225 449	86 402 748
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 088	3 650
Betalbar skatt	4	294 606	0
Skyldig offentlige avgifter		0	14 046
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		2 457 817	0
Annen kortsiktig gjeld		715 225	350 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 470 736	367 739
SUM GJELD		83 696 185	86 770 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 831 323	86 870 487

Kristiansand, den 14. juni 2023

Gisle Bjørnsrud Bø
StyremedlemTerje Vikeså
Styrets lederGunnar Vikeså
StyremedlemEdvard Vikeså
Styremedlem



KJØITA 40 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak, unntaksreglene for små foretak er benyttet der det er anledning til det.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

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.

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.



KJØITA 40 AS

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	66 844 271	118 855	66 963 126
+ Tilgang	0	736 740	736 740
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	66 844 271	855 595	67 699 866
Akk. av/nedskr. pr 1/1	21 607 843	118 855	21 726 698
+ Ordinære avskrivninger	1 500 172	51 163	1 551 335
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	23 108 015	170 018	23 278 033
Balansført verdi pr 31/12	43 736 256	685 577	44 421 833
Procentsats for ord.avskr	1-2	10-10	
Procentsats for ord.avskr		1-10	

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke ansatte.

Note 3 - Lån til foretak i samme konsern

Det er pr. 31.12.22 en langsiktig fordring på morselskapet TEGG Eiendom AS på kr. 38 314 809. Det er beregnet renter med kr. 750 186 for 2022.

Note 4 - Skattekostnad og utsatt skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	3 784 917
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	12 019
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	3 796 937
- Ytet konsernbidrag	2 457 817
= Inntekt	1 339 120

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	294 606
= Sum betalbar skatt	294 606
+ Skatt av konsernbidrag	540 720
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-2 644
= Ordinær skattekostnad	832 682
Skattesats i inntektsåret	22

Noter for KJØITA 40 AS

Organisasjonsnr. 994796364



KJØITA 40 AS

Noter 2022

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	294 606
= Betalbar skatt i balansen	294 606

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	4 457 588	4 469 607
= Grunnlag utsatt skatt	4 457 588	4 469 607
Utsatt skatt	980 669	983 313

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjon, kr. 77 244 869 er sikret med pant i bygg/eiendom, bokført verdi kr. 43 736 256.

Note 6 - Konsernbankkonto

Konsernbankkonto

Kjøita 40 AS har pr 31.12.2022 en fordring på kr 1 442 886 overfor morselskapet som følge av positiv saldo på sin underkonto i konsernkontosystemet. Det beregnes renter.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 500 aksjer pålydende kr 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
TEGG Eiendom AS	922 060 592	500	100,00 %