



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 700 633
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALNOR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 4
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 07.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	225 573	173 419
Sum kostnader		225 573	173 419
Driftsresultat		-225 573	-173 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 5	1 317 810	1 061 754
Annen renteinntekt		106	708
Sum finansinntekter		1 317 916	1 062 462
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 5	208 725	
Annen rentekostnad		1 616 791	1 742 713
Sum finanskostnader		1 825 517	1 742 713
Netto finans		-507 600	-680 251
Ordinært resultat før skattekostnad		-733 174	-853 670
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-733 174	-853 670
Årsresultat		-733 174	-853 670
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-733 174	-853 670
Totalresultat		-733 174	-853 670
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-733 174	-853 670
Sum overføringer og disponeringer	7	-733 174	-853 670



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	29 966 775	29 966 775
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5	33 182 268	32 760 843
Sum finansielle anleggsmidler		63 149 043	62 727 618
Sum anleggsmidler		63 149 043	62 727 618
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4		
Fordringer			
Kundefordringer	4	200 977	187 500
Andre kortsiktige fordringer		23 961	34 578
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		224 937	222 078
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		321 412	812 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		321 412	812 576
Sum omløpsmidler		546 349	1 034 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		63 695 392	63 762 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	51 275	51 275
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7	18 221 426	18 954 600
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		18 272 701	19 005 875

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7		
Sum egenkapital		18 272 701	19 005 875

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	41 850 810	42 777 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		41 850 810	42 777 000
Sum langsiktig gjeld		41 850 810	42 777 000

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		37 339	195 375
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5	3 534 542	1 784 023
Sum kortsiktig gjeld		3 571 881	1 979 397

Sum gjeld		45 422 691	44 756 397
------------------	--	-------------------	-------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 695 392	63 762 272



Årsregnskap 2019

Inventa Eiendomsutleie AS

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HUT3M

Organisasjonsnr: 918 700 633



Resultatregnskap
Inventa Eiendomsutleie AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	1	225 573	173 419
Sum driftskostnader		225 573	173 419
Driftsresultat		-225 573	-173 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 5	1 317 810	1 061 754
Annen renteinntekt		106	708
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 5	208 725	0
Annen rentekostnad		1 616 791	1 742 713
Resultat av finansposter		-507 600	-680 251
Ordinært resultat før skattekostnad		-733 174	-853 670
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Årsresultat		-733 174	-853 670
Overføringer			
Overført fra overkurs		733 174	853 670
Sum overføringer	7	-733 174	-853 670

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HU73M



Balanse
Inventa Eiendomsutleie AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	29 966 775	29 966 775
Andre langsiktige fordringer	5	33 182 268	32 760 843
Sum finansielle anleggsmidler		63 149 043	62 727 618
Sum anleggsmidler		63 149 043	62 727 618
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	200 977	187 500
Andre kortsiktige fordringer		23 961	34 578
Sum fordringer		224 937	222 078
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		321 412	812 576
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		321 412	812 576
Sum omløpsmidler		546 349	1 034 654
Sum eiendeler		63 695 392	63 762 272

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HUT3M



Balanse Inventa Eiendomsutleie AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	51 275	51 275
Overkurs	7	18 221 426	18 954 600
Sum innskutt egenkapital		18 272 701	19 005 875
Sum egenkapital		18 272 701	19 005 875
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	41 850 810	42 777 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 850 810	42 777 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 339	195 375
Annen kortsiktig gjeld	5	3 534 542	1 784 023
Sum kortsiktig gjeld		3 571 881	1 979 397
Sum gjeld		45 422 691	44 756 397
Sum egenkapital og gjeld		63 695 392	63 762 272

Styret i Inventa Eiendomsutleie AS

Daniel Mekki
styreleder

Sven-Ivar Sæim
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HUT3M



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfarings tall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HU73M



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/ sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 48 031,- inkl. mva.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-733 174	-853 670
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-733 174	-853 670
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 096 891	-3 363 717	733 174
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 096 891	3 363 717	-733 174
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2019

Note 3 Investering i datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Kalmu Utleie AS	Bergen	100 %	-917 437	-543 762	-1 461 199
Norsand Utleie AS	Bergen	100 %	1 148 283	394 066	1 542 350

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	33 182 268	32 760 843
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 850 810	42 777 000
Sum	41 850 810	42 777 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Aksjer i Kalmu Utleie AS	8 118 673	8 118 673
Aksjer i Norsand Utleie AS	21 848 102	21 848 102
Sum	29 966 775	29 966 775

Kalmu Utleie AS og Norsand Utleie AS har stillet fast eiendom som sikkerhet for selskapets langsiktige lån.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2019	2018
Langsiktig fordring til Norsand Utleie AS	3 365 708	4 093 992
Langsiktig fordring til Kalmu Utleie AS	29 816 560	28 666 851
Kundefordring Norsand Utleie AS	187 500	187 500
Sum fordringer	33 369 768	32 948 343

Gjeld	2019	2018
Kortsiktig gjeld til Finn 44 AS	1 832 550	1 665 540
Kortsiktig gjeld til Inventa Finans AS	244 573	1 870
Kortsiktig gjeld til Mækki Invest AS	136 033	0
Kortsiktig gjeld til Lille Øvregaten 20c AS	14 606	0
Sum gjeld	2 227 762	1 667 410



Noter til regnskapet 2019

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	4 750	5	23 750
B-aksjer	5 505	5	27 525
Totalt	10 255	5	51 275

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	A-aksjer	B-aksjer	Sum aksjer	Eierandel
Mekki Invest AS	0	3 000	3 000	29 %
Inventa Finans AS	29	2 505	2 534	25 %
Hero Eiendom AS	762	0	762	7 %
Alf Robert Ofte	400	0	400	4 %
Kåre Bjarne Ulvestad	381	0	381	4 %
Ivar Tellefsen	286	0	286	3 %
Trygve Olsen	229	0	229	2 %
John Sverre Fauske	200	0	200	2 %
Truls Harald Langeland	162	0	162	2 %
Morten Vetaas	150	0	150	1 %
Annbjørg Vågen	129	0	129	1 %
Geir Konow Christensen	115	0	115	1 %
Amek AS	115	0	115	1 %
Øvrige	1 792	0	1 792	17 %
Totalt antall aksjer	4 750	5 505	10 255	100 %

Styrets leder Daniel Mekki, er eneksjonær i Mekki Invest AS, som eier 100% av Inventa Finans AS.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr. 01.01	51 275	18 954 600	19 005 875
Årets resultat		-733 174	-733 174
Pr 31.12	51 275	18 221 426	18 272 701

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HUT3M



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."

Sven-Ivar Seim

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-2213162

IP: 51.174.xxx.xxx

2020-08-26 09:22:44Z



Daniel Mekki

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-730401

IP: 84.202.xxx.xxx

2020-08-26 15:39:48Z



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>

Penneo Dokumentnøkkel: Y2DKU-2N1G5-ZJKHU-XFP8D-TSX2A-HUT3M



BDO AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Inventa Eiendomsutleie AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Inventa Eiendomsutleie AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Alexander Amundsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 55040-SY30E-L8408-FYGEN-XE2Y0-AVAKN



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."

Alexander Amundsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-897928

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-09-17 19:24:03Z



Penneo DokumentInokkelt: 55040-SY30E-L8408-FYGEN-XE2Y0-AVAKN

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>