



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 482 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULLERØD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		168 874	331 498
Annen driftsinntekt		5 768 589	3 760 860
Sum inntekter		5 937 463	4 092 358
Kostnader			
Varekostnad		2 408 443	1 825 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 139 213	1 026 524
Annen driftskostnad		332 117	296 375
Sum kostnader		3 879 773	3 148 763
Driftsresultat		2 057 690	943 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			917
Annen finansinntekt		4 187	4 441
Sum finansinntekter		4 187	5 358
Annen rentekostnad		1 240 966	584 670
Annen finanskostnad		2 359	
Sum finanskostnader		1 243 325	584 670
Netto finans		-1 239 138	-579 312
Ordinært resultat før skattekostnad		818 552	364 283
Skattekostnad på ordinært resultat		180 081	81 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		638 471	282 647
Årsresultat		638 471	282 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		638 471	282 648
Sum overføringer og disponeringer		638 471	282 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	39 577 643	40 218 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 492 915	697 113
Sum varige driftsmidler	3	41 070 558	40 915 329
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	19 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler	4	19 000 000	0
Sum anleggsmidler		60 070 558	40 915 329
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 919	285 372
Andre fordringer		1 219 304	190 238
Sum fordringer	5	1 236 223	475 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 998	1 357 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 998	1 357 881
Sum omløpsmidler		2 325 221	1 833 491
SUM EIENDELER		62 395 779	42 748 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	2 100 000	2 100 000
Overkurs		15 966 476	15 966 476
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		18 066 476	18 066 476
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 619 356	-2 257 827
Sum opptjent egenkapital		-1 619 356	-2 257 827
Sum egenkapital	7	16 447 120	15 808 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		720 886	540 805
Sum avsetninger for forpliktelser		720 886	540 805
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	44 208 500	25 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			411 715
Sum annen langsiktig gjeld	8	44 208 500	25 411 715
Sum langsiktig gjeld		44 929 386	25 952 520
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 093	270 378
Annen kortsiktig gjeld		827 179	717 274
Sum kortsiktig gjeld		1 019 272	987 652
Sum gjeld		45 948 658	26 940 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 395 778	42 748 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399744

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 482 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULLERØD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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 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, 23.05.2023

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: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		168 874	331 498
Annen driftsinntekt		5 768 589	3 760 860
Sum inntekter		5 937 463	4 092 358
Kostnader			
Varekostnad		2 408 443	1 825 864
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 139 213	1 026 524
Annen driftskostnad		332 117	296 375
Sum kostnader		3 879 773	3 148 763
Driftsresultat		2 057 690	943 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			917
Annen finansinntekt		4 187	4 441
Sum finansinntekter		4 187	5 358
Annen rentekostnad		1 240 966	584 670
Annen finanskostnad		2 359	
Sum finanskostnader		1 243 325	584 670
Netto finans		-1 239 138	-579 312
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		180 081	81 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		638 471	282 647
Årsresultat		638 471	282 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		638 471	282 648
Sum overføringer og disponeringer		638 471	282 648



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	39 577 643	40 218 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 492 915	697 113
Sum varige driftsmidler	3	41 070 558	40 915 329
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	19 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler	4	19 000 000	0
Sum anleggsmidler		60 070 558	40 915 329
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 919	285 372
Andre fordringer		1 219 304	190 238
Sum fordringer	5	1 236 223	475 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 998	1 357 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 998	1 357 881
Sum omløpsmidler		2 325 221	1 833 491
SUM EIENDELER		62 395 779	42 748 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	2 100 000	2 100 000
Overkurs		15 966 476	15 966 476
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		18 066 476	18 066 476
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 619 356	-2 257 827
Sum opptjent egenkapital		-1 619 356	-2 257 827
Sum egenkapital	7	16 447 120	15 808 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		720 886	540 805
Sum avsetninger for forpliktelse		720 886	540 805
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	44 208 500	25 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			411 715
Sum annen langsiktig gjeld	8	44 208 500	25 411 715
Sum langsiktig gjeld		44 929 386	25 952 520
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 093	270 378
Annen kortsiktig gjeld		827 179	717 274
Sum kortsiktig gjeld		1 019 272	987 652
Sum gjeld		45 948 658	26 940 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 395 778	42 748 821



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Noter til årsregnskapet

Note 1 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.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Skatter

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.



Note 2 Lønnskostnader mv

Antall ansatte er 0.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmidler

	Datautstyr	Inventar	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	806 322	47 584 796	4 001 599	52 392 717
Tilgang/avgang	96 614	717 346	480 481	0	1 294 442
Akk. avskrivninger 31.12.	6 441	250 370	12 359 790	0	12 616 602
Regnskapsmessig verdi	90 173	1 273 297	35 705 487	4 001 599	41 070 558
Årets avskrivninger	6 441	175 514	957 258	0	1 139 213
Økonomisk levetid	3 år	5 år	50 år		
Avskrivningsplan	33%	20%	2%		

Note 4 Konsernmellomværende

Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Langsiktige fordringer		
Foretak i samme konsern	19 000 000	0
Kortsiktige gjeld		
Foretak i samme konsern	0	411 715

Note 5 Lån og sikkerhet gitt til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til noen ledende personer i selskapet.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	2 100 000	1	2 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Trollborg Invest AS	2 100 000	100,00%	100,00%



Note 7 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 100 000	15 966 476	-2 257 827	15 808 649
Årets resultat	0	0	638 471	638 471
Egenkapital 31.12.	2 100 000	15 966 476	-1 619 356	16 447 120

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år/langsiktig gjeld

Selskapet hadde per 31.12.2022 gjeld på kr 44 208 500 til kredittinstitusjoner som forfaller etter fem år.

Gjeld kr 44 208 500 er sikret ved pant i driftsmidler som er balanseført med kr 41 070 559.



Revisjonsfirmaet
Schumacher & Hammer AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org. nr 988 520 292

Trond Schumacher
Statsautorisert revisor
Vidar Hammer
Statsautorisert revisor
Trygve Teien
Statsautorisert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Kullerød Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kullerød Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på kr 638 471. 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Postadresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Kontoradresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Telefon: 33 18 72 90
post@revisorfirmaet.no



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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

LARVIK, 2. mai 2023
Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS

Trond Harald Schumacher
Statsautorisert revisor