



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 647 161  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Njord Securities AS  
Dronning Mauds gate 1  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Christian Frederik Søbak Westad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

### 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, 12.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		261 746	
<b>Sum kostnader</b>		<b>261 746</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 746</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 051 688	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	149 192	
Annen renteinntekt	2	2 709	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 203 589</b>	
Annen rentekostnad	2	1 755 109	
Annen finanskostnad	2	319 665	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 074 774</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>128 815</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-132 931</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-132 931</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-132 931	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-132 931</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	76 996 111	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	10 908 546	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 904 657</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 904 657</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		7 559	35 000
Konsernfordringer	5	4 207 113	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 214 672</b>	<b>35 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 340 710	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 340 710</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 555 382</b>	<b>35 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 460 039</b>	<b>35 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	282 500	35 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7		
Overkurs	6	25 663 500	
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 946 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		132 931	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-132 931</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 813 069</b>	<b>35 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	67 200 000	
Langsiktig konserngjeld	5, 8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	8	<b>67 200 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		294 805	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		152 164	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>446 969</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 646 969</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 460 039</b>	<b>35 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 534192

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 647 161  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Njord Securities AS  
Dronning Mauds gate 1  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: Christian Frederik Søbak Westad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

#### 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, 01.07.2023

---

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: 928 647 161  
KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		261 746	
<b>Sum kostnader</b>		<b>261 746</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 746</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 051 688	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	149 192	
Annen renteinntekt	2	2 709	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 203 589</b>	
Annen rentekostnad	2	1 755 109	
Annen finanskostnad	2	319 665	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 074 774</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>128 815</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-132 931</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-132 931</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-132 931	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-132 931</b>	



Organisasjonsnr: 928 647 161  
KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	76 996 111	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	10 908 546	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 904 657</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 904 657</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		7 559	35 000
Konsernfordringer	5	4 207 113	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 214 672</b>	<b>35 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 340 710	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 340 710</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 555 382</b>	<b>35 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 460 039</b>	<b>35 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	282 500	35 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7		



Overkurs	6	25 663 500	
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 946 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		132 931	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-132 931</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 813 069</b>	<b>35 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	67 200 000	
Langsiktig konserngjeld	5, 8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>67 200 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		294 805	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		152 164	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>446 969</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 646 969</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 460 039</b>	<b>35 000</b>



Organisasjonsnr: 928 647 161  
KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST 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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Kristiansand Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på NOK 132 931. 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 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 avvirket.

### 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. 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: SIQ6T-WSCOF-4YJ8F-X2WZB-YWEZ3-OQ3DO



Revisors beretning 2022 for Kristiansand Eiendomsinvest AS



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

Lyngdal, 23. mars 2023  
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SIQ6T-WSCOF-4YJ8F-X2WZB-YWEZ3-OQ3DO



# 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."

## Tor Egil Sådland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2237523

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 09:09:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SIQ6T-WSCQF-4YJ8F-X2WZB-YWE23-OQ3DO

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/validator>



 BankID Signing  
Magnus Johan Kjeldsen  
2023-03-24

 BankID Signing  
Jostein Clement Stokka  
2023-03-24

 BankID Signing  
Didrik A Ervik Tarøy  
2023-03-26

 BankID Signing  
Nicolai Fjeld Halvorsen  
2023-03-27

 BankID Signing  
Dag Engelhardt Sanderberg  
2023-03-27

# Årsregnskap 2022

## Kristiansand Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 647 161



### RESULTATREGNSKAP

#### KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		261 746	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>261 746</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-261 746</b>	<b>0</b>
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 051 688	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	149 192	0
Annen renteinntekt	2	2 709	0
Annen rentekostnad	2	1 755 109	0
Annen finanskostnad	2	319 665	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>128 815</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	3	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		132 931	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>



## BALANSE

### KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	76 996 111	0
Lån til foretak i samme konsern	5	10 908 546	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 904 657</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 904 657</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		7 559	35 000
Konsernfordringer	5	4 207 113	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 214 672</b>	<b>35 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 340 710	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 555 382</b>	<b>35 000</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>93 460 039</b>	<b>35 000</b>

KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

SIDE 3



## BALANSE

### KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	282 500	35 000
Overkurs	6	25 663 500	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 946 000</b>	<b>35 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-132 931	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-132 931</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 813 069</b>	<b>35 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	67 200 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>67 200 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		294 805	0
Annen kortsiktig gjeld		152 164	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>446 969</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 646 969</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>93 460 039</b>	<b>35 000</b>

Oslo, 23.03.2023

Styret i Kristiansand Eiendomsinvest AS

Dag Engelhardt Sanderberg  
Styreleder

Jostein Clement Stokka  
Styremedlem

Didrik Aleksander Ervik Tarøy  
Styremedlem

Nicolai Fjeld Halvorsen  
Styremedlem

Magnus Johan Kjeldsen  
Styremedlem

KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS

SIDE 4



## Regnskapsprinsipper

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

## SKATT

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader

Kristiansand Eiendomsinvest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 24 625.



## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2022	2021
<b>Finansinntekter</b>		
Inntekt fra datterselskap	2 051 688	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	149 192	0
Annen renteinntekt	2 709	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 203 589</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Annen rentekostnad	1 755 109	0
Annen finanskostnad	319 665	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 074 774</b>	<b>0</b>

Selskapet har et langsiktig lån gitt til datterselskapet Habeo Eiendom AS, som i 2022 er renteberegnet med en rentesats på 5,05%.

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-132 931	0
Permanente forskjeller	-4 355 375	0
Mottatt konsernbidrag	4 207 113	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-925 565	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	925 565	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-281 193	0	281 193
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	281 193	0	-281 193
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-61 862</b>	<b>0</b>	<b>61 862</b>

I henhold til god regnskapsskikk for små foretak, så balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Habeo Eiendom AS	Oslo	100,0%	79 151 536	12 327 410	2 773 052
<b>Sum</b>			<b>79 151 536</b>	<b>12 327 410</b>	<b>2 773 052</b>

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskap i 2022 med kr. 4 207 113,-. Samtidig er kr. 2 155 425 av konsernbidraget opptjent før overtagelse av selskapet, og derfor nedskrevet på aksjene i Habeo Eiendom AS.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	10 908 546	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	4 207 113	0
<b>Sum</b>	<b>15 115 659</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2021	35 000	0	0	35 000
<b>Pr. 01.01.2022</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>
Kapitalforhøyelse	282 500	27 967 500		28 250 000
Emisjonskostnader		-2 304 000		-2 304 000
Kapitalnedsettelse	-35 000	0		-35 000
Årets underskudd			-132 931	-132 931
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>282 500</b>	<b>25 663 500</b>	<b>-132 931</b>	<b>25 813 069</b>



## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I KRISTIANSAND EIENDOMSINVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	28 250	10,0	282 500
<b>Sum</b>	<b>28 250</b>		<b>282 500</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ops Eiendom AS	6 500	23,0	23,0
Høvik Industrier AS	5 000	17,7	17,7
Pondius Capital AS	2 500	8,8	8,8
Pugliola Holding AS	2 500	8,8	8,8
Rasa AS	2 500	8,8	8,8
Halvorsen & Larsen Eiendom AS	2 139	7,6	7,6
Sveka AS	1 437	5,1	5,1
Sanderberg AS	1 250	4,4	4,4
Jostein Clement Stokka	1 000	3,5	3,5
Kjell Stokka Agentur AS	1 000	3,5	3,5
Nico Bygg Invest AS	712	2,5	2,5
Northern Industries B Holding AS	712	2,5	2,5
Kto Invest AS	600	2,1	2,1
Jan Egil Moe	400	1,4	1,4
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>28 250</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Navn	Verv	Ordinære
Jostein Clement Stokka	Styremedlem	1 000
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>1 000</b>

I tillegg er styremedlemmer indirekte aksjonærer i Kristiansand Eiendomsinvest AS gjennom eierandeler i følgende selskaper på aksjonærlisten;

Sanderberg AS - Dag Engelhardt Sanderberg - Styreleder  
Kjell Stokka Agentur AS - Jostein Clement Stokka - styremedlem  
Høvik Industrier AS - Didrik Aleksander Ervik Tarøy - styremedlem  
Nico Bygg Invest AS - Nicolai Fjeld Halvorsen - styremedlem  
Halvorsen & Larsen Eiendom AS - Nicolai Fjeld Halvorsen - styremedlem  
Pondius Capital AS - Magne Johan Kjeldsen - styremedlem



## Note 8 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Sum	0	0

### Opplysninger om konvertible lån, obligasjonslån og lån fra kredittinstitusjoner

	Valuta	Gj. snitt rente	Løpetid	Forfall	Lånebeløp i valuta	Lånebeløp i NOK
Pantelån	NOK	3 mnd Nibor + 2,5%	3 år	15.06.2025	52 800 000	52 800 000
<b>Sum</b>					<b>52 800 000</b>	<b>52 800 000</b>
Nedbetalingskreditt		3 mnd Nibor + 4,5%	3 år	30.06.2025	14 400 000	14 400 000
<b>Sum</b>					<b>67 200 000</b>	<b>67 200 000</b>

Pantelån og nedbetalingskreditt sikret med pant i aksjer i datterselskapet Habeo Eiendom AS.



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Kristiansand Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på NOK 132 931. 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 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 avvirket.

### 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. 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: S1Q6T-WSCQF-4YJ8F-X2WZB-1WEZ3-0Q3D0



Revisors beretning 2022 for Kristiansand Eiendomsinvest AS



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

Lyngdal, 23. mars 2023  
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S1Q6T-W5CQF-4YJ8F-X2WZB-YWEZ3-OQ3D0



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>TM</sup> - 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."

### Tor Egil Sådland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2237523

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 09:09:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51Q6T-WSCQF-4YJBF-X2WZB-YWEZ3-QQ3DO

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/validator>