



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 992 233 710 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | KYNNINGSRUD EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Storgata 2A 1767 HALDEN |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

| | |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Ja |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Andreas Furuheim |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 17.04.2023 |

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 5 | 1 355 608 | 1 384 215 |
| Sum inntekter | | 1 355 608 | 1 384 215 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 1 226 025 | 1 297 556 |
| Sum kostnader | | 1 226 025 | 1 297 556 |
| Driftsresultat | | 129 583 | 86 659 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 5 | 4 843 027 | 7 868 310 |
| Annen renteinntekt | 3 | 12 150 563 | 1 079 908 |
| Annen finansinntekt | | 10 631 080 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 27 624 670 | 8 948 218 |
| Annen rentekostnad | 3 | 7 946 857 | 2 213 595 |
| Annen finanskostnad | | 783 | 5 759 |
| Sum finanskostnader | | 7 947 640 | 2 219 354 |
| Netto finans | | 19 677 030 | 6 728 864 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 19 806 613 | 6 815 523 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 1 838 546 | 1 641 450 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 17 968 067 | 5 174 073 |
| Årsresultat | | 17 968 067 | 5 174 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 8 588 605 | 5 385 973 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 9 379 462 | -213 900 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 17 968 067 | 5 172 073 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5,8 | 58 581 905 | 60 581 905 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 12 | 27 935 395 | 3 265 398 |
| Andre fordringer | | 201 008 741 | 223 409 033 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 287 526 041 | 287 256 336 |
| Sum anleggsmidler | | 287 526 041 | 287 256 336 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 3 | 5 437 035 | 7 868 310 |
| Sum fordringer | | 5 437 035 | 7 868 310 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 22 680 903 | 9 723 098 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 680 903 | 9 723 098 |
| Sum omløpsmidler | | 28 117 938 | 17 591 408 |
| SUM EIENDELER | | 315 643 979 | 304 847 744 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 7 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 60 644 302 | 51 264 840 |
| Sum innskutt egenkapital | | 85 644 302 | 76 264 840 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | | 85 644 302 | 76 264 840 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 119 690 | 139 468 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 119 690 | 139 468 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 215 697 578 | 220 139 468 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 223 627 | 103 304 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 3 020 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 14 078 472 | 8 337 112 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 302 099 | 8 443 436 |
| Sum gjeld | | 229 999 677 | 228 582 904 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 315 643 979 | 304 847 744 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 11 | 27 638 644 | 28 813 588 |
| Annen driftsinntekt | | 5 131 161 | 4 306 114 |
| Gevinst ved salg av anleggsmidler | | 9 839 839 | 0 |
| Sum inntekter | | 42 609 644 | 33 119 702 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 6 351 804 | 6 376 743 |
| Annen driftskostnad | 2 | 13 480 558 | 12 195 135 |
| Sum kostnader | | 19 832 362 | 18 571 878 |
| Driftsresultat | | 22 777 282 | 14 547 824 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 12 | 6 320 801 | 2 366 276 |
| Annen renteinntekt | 3 | 3 733 241 | 503 789 |
| Annen finansinntekt | | 40 730 | 42 403 |
| Sum finansinntekter | | 10 094 772 | 2 912 468 |
| Annen rentekostnad | 3 | 7 887 333 | 6 991 435 |
| Annen finanskostnad | | 783 | 5 772 |
| Sum finanskostnader | | 7 888 116 | 6 997 207 |
| Netto finans | | 2 206 656 | -4 084 739 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 24 983 938 | 10 463 085 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 1 990 092 | 1 963 908 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 993 846 | 8 499 177 |
| Årsresultat | | 22 993 846 | 8 499 177 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,8 | 258 707 960 | 281 378 878 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4 | 1 138 650 | 1 398 191 |
| Sum varige driftsmidler | | 259 846 610 | 282 777 069 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 12 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 12 | 45 465 027 | 14 474 229 |
| Andre fordringer | 3 | | 6 339 753 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 45 465 027 | 20 813 982 |
| Sum anleggsmidler | | 305 311 637 | 303 591 051 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 2 969 642 | 1 523 914 |
| Andre fordringer | 3 | 2 110 573 | 1 275 221 |
| Sum fordringer | | 5 080 215 | 2 799 135 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 22 680 903 | 9 842 582 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 680 903 | 9 842 582 |
| Sum omløpsmidler | | 27 761 118 | 12 641 717 |
| SUM EIENDELER | | 333 072 755 | 316 232 768 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 7 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | | 17 529 632 | 11 208 831 |
| Annen egenkapital | 7 | 40 874 733 | 32 790 293 |
| Sum opptjent egenkapital | | 58 404 365 | 43 999 124 |
| Sum egenkapital | | 83 404 365 | 68 999 124 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 16 520 090 | 16 620 723 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 16 520 090 | 16 620 723 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 232 097 978 | 236 620 723 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 2 095 847 | 660 552 |
| Betalbar skatt | | | 92 012 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 3 020 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 474 565 | 9 857 337 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 570 412 | 10 612 921 |
| Sum gjeld | | 249 668 390 | 247 233 644 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 333 072 755 | 316 232 768 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365353

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 233 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KYNNINGSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 2A
1767 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Furuheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 29.04.2023



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNINGSRUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 5 | 1 355 608 | 1 384 215 |
| Sum inntekter | | 1 355 608 | 1 384 215 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 1 226 025 | 1 297 556 |
| Sum kostnader | | 1 226 025 | 1 297 556 |
| Driftsresultat | | 129 583 | 86 659 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 5 | 4 843 027 | 7 868 310 |
| Annen renteinntekt | 3 | 12 150 563 | 1 079 908 |
| Annen finansinntekt | | 10 631 080 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 27 624 670 | 8 948 218 |
| Annen rentekostnad | 3 | 7 946 857 | 2 213 595 |
| Annen finanskostnad | | 783 | 5 759 |
| Sum finanskostnader | | 7 947 640 | 2 219 354 |
| Netto finans | | 19 677 030 | 6 728 864 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 1 838 546 | 1 641 450 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 17 968 067 | 5 174 073 |
| Årsresultat | | 17 968 067 | 5 174 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 8 588 605 | 5 385 973 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 9 379 462 | -213 900 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 17 968 067 | 5 172 073 |



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap 5,8 | | 58 581 905 | 60 581 905 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 12 | 27 935 395 | 3 265 398 |
| Andre fordringer | | 201 008 741 | 223 409 033 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 287 526 041 | 287 256 336 |
| Sum anleggsmidler | | 287 526 041 | 287 256 336 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|------------------|------------------|
| Andre fordringer | 3 | 5 437 035 | 7 868 310 |
| Sum fordringer | | 5 437 035 | 7 868 310 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|---|-------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 22 680 903 | 9 723 098 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 680 903 | 9 723 098 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 28 117 938 | 17 591 408 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 315 643 979 | 304 847 744 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Selskapskapital | 7 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 60 644 302 | 51 264 840 |
| Sum innskutt egenkapital | | 85 644 302 | 76 264 840 |

| | | | |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | 85 644 302 | 76 264 840 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--------------|---|---------|---------|
| Utsatt skatt | 6 | 119 690 | 139 468 |
|--------------|---|---------|---------|



| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 119 690 | 139 468 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 215 697 578 | 220 139 468 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 223 627 | 103 304 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 3 020 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 14 078 472 | 8 337 112 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 302 099 | 8 443 436 |
| Sum gjeld | | 229 999 677 | 228 582 904 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 315 643 979 | 304 847 744 |



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 11 | 27 638 644 | 28 813 588 |
| Annen driftsinntekt | | 5 131 161 | 4 306 114 |
| Gevinst ved salg av anleggsmidler | | 9 839 839 | 0 |
| Sum inntekter | | 42 609 644 | 33 119 702 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 6 351 804 | 6 376 743 |
| Annen driftskostnad | 2 | 13 480 558 | 12 195 135 |
| Sum kostnader | | 19 832 362 | 18 571 878 |
| Driftsresultat | | 22 777 282 | 14 547 824 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 12 | 6 320 801 | 2 366 276 |
| Annen renteinntekt | 3 | 3 733 241 | 503 789 |
| Annen finansinntekt | | 40 730 | 42 403 |
| Sum finansinntekter | | 10 094 772 | 2 912 468 |
| Annen rentekostnad | 3 | 7 887 333 | 6 991 435 |
| Annen finanskostnad | | 783 | 5 772 |
| Sum finanskostnader | | 7 888 116 | 6 997 207 |
| Netto finans | | 2 206 656 | -4 084 739 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 24 983 938 | 10 463 085 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 1 990 092 | 1 963 908 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 993 846 | 8 499 177 |
| Årsresultat | | 22 993 846 | 8 499 177 |



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,8 | 258 707 960 | 281 378 878 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4 | 1 138 650 | 1 398 191 |
| Sum varige driftsmidler | | 259 846 610 | 282 777 069 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 12 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 12 | 45 465 027 | 14 474 229 |
| Andre fordringer | 3 | | 6 339 753 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 45 465 027 | 20 813 982 |
| Sum anleggsmidler | | 305 311 637 | 303 591 051 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 2 969 642 | 1 523 914 |
| Andre fordringer | 3 | 2 110 573 | 1 275 221 |
| Sum fordringer | | 5 080 215 | 2 799 135 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 22 680 903 | 9 842 582 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 22 680 903 | 9 842 582 |
| Sum omløpsmidler | | 27 761 118 | 12 641 717 |
| SUM EIENDELER | | 333 072 755 | 316 232 768 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 7 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | | |



| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | | 17 529 632 | 11 208 831 |
| Annen egenkapital | 7 | 40 874 733 | 32 790 293 |
| Sum opptjent egenkapital | | 58 404 365 | 43 999 124 |
| Sum egenkapital | | 83 404 365 | 68 999 124 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 16 520 090 | 16 620 723 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 16 520 090 | 16 620 723 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 232 097 978 | 236 620 723 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 3 | 2 095 847 | 660 552 |
| Betalbar skatt | | | 92 012 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 3 020 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 474 565 | 9 857 337 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 570 412 | 10 612 921 |
| Sum gjeld | | 249 668 390 | 247 233 644 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 333 072 755 | 316 232 768 |



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Daglig leder er ansatt i morselskapet Kynningsrud AS som fakturerer sine tjenester til datterselskapene.

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Organisasjonsnr: 992 233 710
KYNNINGSRUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Ansettelsesforhold er i morselskapet Kynningsrud AS som fakturerer tjenester levert til selskapene i konsernet.

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. _____ Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap _____ Årets _____ Fjorårets _____

Samlet beløp - foretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets _____

Samlet beløp - foretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets _____



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kynningsrud Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kynningsrud Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 og konsernets 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Jørn Løken

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 13:39:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CQAH7-OLBE7-ADVUG-W6Z1Y-1D6WV-W6Z1T

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>



Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022.

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.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper (forts.)

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investering i tilknyttet selskap

I selskapsregnskapet er investering i tilknyttet selskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt for inntektsåret, samt endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Renteinstrumenter

Selskapet anvender rentebytteavtaler som regnskapsføres i henhold til prinsipp om sikring. Den effektive delen av sikringen regnskapsføres som rentekostnad over sikringsrelasjonens løpetid. Eventuell ineffektiv del av rentebytteavtale regnskapsføres etter regnskapslovens alminnelige regler for omløpsmidler.

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.

Daglig leder er ansatt i Kynningsrud AS og fakturerer sine tjenester til datterselskapene. Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravet i denne lov.

Revisor

| | |
|--|---------|
| Revisjonshonoraret for morselskapet 2022 utgjør kr | 66 554 |
| Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr. | 39 652 |
| Revisjonshonoraret for konsernet for 2022 utgjør kr | 135 841 |
| Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr. | 72 790 |



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Mellomværende med foretak i samme konsern

| | Mor | | Konsern | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fordringer | | | | |
| Kundefordringer | 0 | 0 | | 94 734 |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 280 977 | 7 868 310 | 0 | 0 |
| Langsiktige fordringer | 201 008 741 | 217 069 280 | 0 | 0 |
| Sum fordringer | 206 289 718 | 224 937 590 | 0 | 94 734 |
| | | | | |
| | Mor | | Konsern | |
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Gjeld | | | | |
| Leverandørgjeld | 192 402 | 62 560 | 238 004 | 81 798 |
| Kortsiktig gjeld | 11 504 832 | 7 842 008 | 10 446 929 | 6 905 093 |
| Langsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum gjeld | 11 697 234 | 7 904 568 | 10 684 933 | 6 986 891 |
| | | | | |
| | Mor | | Konsern | |
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Renter | | | | |
| Renteinntekter | 8 417 177 | 743 097 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | 59 562 | 28 182 | 0 | 0 |
| | 8 357 615 | 714 915 | 0 | 0 |

Note 4 Varige driftsmidler

| | Bygninger/ Tomter | Biler, driftsløsøre og inventar | Sum |
|--|----------------------|--|--------------------|
| Morselskap: | | | |
| Anskaffelseskost 01.01 | 0 | 585 851 | 585 851 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 0 | 585 851 | 585 851 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01 | 0 | 585 851 | 585 851 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Akk. Avskrivninger på avgang | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 0 | 585 851 | 585 851 |
| Bokført verdi 31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Økonomisk levetid | 50 år | 3-5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | | |
| | | | |
| | Bygninger/ Tomter | Driftsløsøre, inventar o.a. maskiner | Sum |
| Konsern: | | | |
| Anskaffelseskost 01.01 | 337 455 637 | 2 780 048 | 340 235 685 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 5 199 029 | 53 861 | 5 252 890 |
| Avgang driftsmidler | -23 668 672 | 0 | -23 668 672 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 318 985 994 | 2 833 909 | 321 819 903 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01 | 56 076 758 | 1 381 857 | 57 458 615 |
| Årets avskrivninger | 6 038 402 | 313 402 | 6 351 804 |
| Akk.avskrivning på avgang | -1 837 127 | 0 | -1 837 127 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 60 278 033 | 1 695 259 | 61 973 292 |
| Bokført verdi 31.12 | 258 707 960 | 1 138 650 | 259 846 610 |
| Økonomisk levetid | 50 år | 3- 5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Datterselskaper/selskaper innarbeidet i konsernregnskapet

| Datterselskaper | Forretnings- kontor | Land | Eierandel/ stemmeandel | Valuta | 2022 | Egenkapital 31.12.22 |
|----------------------------|------------------------|-------|---------------------------|--------|-----------|-------------------------|
| Kynningsrud Valle AS | Halden | Norge | 100 % | NOK | 1 484 704 | 1 000 000 |
| Halden Brygge AS | Halden | Norge | 100 % | NOK | 757 189 | 30 000 000 |
| Knivsøparken AS | Halden | Norge | 100 % | NOK | 1 169 353 | 2 953 494 |
| Kynningsrud Lillehammer AS | Lillehammer | Norge | 0 % | NOK | 211 552 | 0 |

Konsernet har i løpet av 2022 solgt datterselskapet Kynningsrud Lillehammer AS.

Note 6 Skatt

| | Mor | | Konsern | |
|---|-----------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| | 01.01 - 31.12 2022 | 2021 | 01.01 - 31.12 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt fremkommer slik: | | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 19 806 613 | 6 813 523 | | |
| Permanente forskjeller | -11 449 586 | 0 | | |
| Endring midlertidige forskjeller | 89 902 | 91 570 | | |
| Avgitt konsernbidrag | -8 446 929 | -6 905 093 | | |
| Grunnlag betalbar skatt | 0 | 0 | | |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | | |
| Årets skattekostnad fremkommer slik: | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 1 858 324 | 1 661 596 | 1 922 245 | 1 757 860 |
| Endring utsatt skatt | -19 778 | -20 146 | 67 847 | 206 048 |
| Årets totale skattekostnad | 1 838 546 | 1 641 450 | 1 990 092 | 1 963 908 |
| Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt: | | | | |
| Anleggsmidler | 378 496 | 413 076 | 71 456 748 | 82 616 388 |
| Fordringer | 0 | 0 | -400 823 | -241 322 |
| Gevinst og tapskonto | 165 549 | 220 871 | 531 760 | 678 636 |
| Sum | 544 045 | 633 947 | 71 587 685 | 83 053 702 |
| Utsatt skatt | 119 690 | 139 468 | 16 520 090 | 16 620 723 |
| Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt: | | | | |
| | 2022 | 2021 | | |
| 22 % skatt av resultat før skatt | 4 357 454 | 1 498 974 | | |
| Permanente forskjeller (22%) | -2 518 909 | 142 476 | | |
| Beregnet skattekostnad | 1 838 545 | 1 641 450 | | |
| Effektiv skattesats | 9,3 % | 24,1 % | | |

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

| Mor | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------|----------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 25 000 000 | 0 | 0 | 51 264 840 | 76 264 840 |
| Årsresultat | | | | 17 968 067 | 17 968 067 |
| Avgitt konsernbidrag | | | | -8 588 605 | -8 588 605 |
| Egenkapital 31.12. | 25 000 000 | 0 | 0 | 60 644 302 | 85 644 302 |



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon, fortsetter...

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Kynningsrud Eiendom AS pr. 31.12. består av 25 000 aksjer pålydende kr 1 000.
Alle aksjene er eiet av Kynningsrud AS. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til morselskapet.

| Konsern | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Fond for vurderingsforskjeller | Sum |
|-------------------------------------|-------------------|----------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 25 000 000 | 0 | 0 | 32 790 293 | 11 208 831 | 68 999 124 |
| Årets endring i egenkapital: | | | | | | |
| Årsresultat | | | | 16 673 045 | 6 320 801 | 22 993 846 |
| Avgitt konsernbidrag | | | | -8 588 605 | | -8 588 605 |
| Egenkapital 31.12. | 25 000 000 | 0 | 0 | 40 874 733 | 17 529 632 | 83 404 365 |

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

| | Mor | | Konsern | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Balansført gjeld som er sikret ved pant ol. | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 215 577 888 | 220 000 000 | 215 577 888 | 220 000 000 |
| Sum | 215 577 888 | 220 000 000 | 215 577 888 | 220 000 000 |

Gjeld som forfaller senere enn 5 år - - - -

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

| | 2022 | | 2021 | |
|-----------------|----------|----------|--------------------|--------------------|
| Bygg og eiendom | 0 | 0 | 258 707 960 | 281 378 878 |
| Sum | 0 | 0 | 258 707 960 | 281 378 878 |

Det er stilt sikkerhet til fordel for morselskap med eiendeler i de øvrige selskapene.

Note 9 Bankinnskudd

Morselskapet har ingen ansatte, og derfor ingen bundne skattetreksmidler.

Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet avsluttet alle sine rentebytteavtaler i 2022.

Note 11 Virksomhetsområde og geografisk marked

Kynningsrud Eiendom AS konsern har virksomhetsområde i Norge, hovedsakelig på Østlandet.
Konsernets kundegruppe består i hovedsak av norske selskaper.

Note 12 Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper og andre selskaper

| Firma | Eierandel | Bokført verdi konsern 01.01.2022 | Kjøp av aksjer | Resultat 2022 | Bokført verdi Konsern 31.12.2022 | Bokført verdi Selskap 31.12.2022 |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fredriksten Utvikling AS | 50 % | 14 474 229 | 0 | 6 586 183 | 21 060 412 | 3 265 398 |
| Kultur- og teknologisentrum AS | 50 % | 0 | 250 000 | -203 886 | 46 114 | 250 000 |
| Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS | 37 % | 0 | 24 419 997 | -61 495 | 24 358 502 | 24 419 997 |
| Sum | | 14 474 229 | 24 669 997 | 6 320 801 | 45 465 027 | 27 935 395 |



Årsberetning 2022

Virksomheten

Kynningsrud Eiendom AS har hovedkontor i Halden. Virksomheten omfatter eiendomsutvikling og utleie av fast eiendom i Norge, samt investeringer i tilknyttede selskaper gjennom Fredriksten Utvikling AS, Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS og Kultur- og teknologisentrum AS. Kynningsrud Eiendom AS består i dag av tre datterselskap: Kynningsrud Valle AS, Halden Brygge AS og Knivsøparken AS.

Investeringer og salg 2022

Det har i 2022 vært fokus på å renovere og videreutvikle eiendommene i konsernet. Kynningsrud Lillehammer er solgt i løpet av året, samtidig som det er gjort en investering i Nygaardskvartalet i Fredrikstad.

For 2023 vil selskapet fortsette å forvalte sine eiendommer, slik at de er attraktive leieobjekter. Det skal også jobbes aktiv med å finne nye utviklingsprosjekter.

Økonomisk oversikt

Selskapet har hatt en god utvikling i 2022, og styret er fornøyd med utviklingen.

I tabellen nedenfor presenteres noen nøkkeltall som viser konsernets utvikling de siste 5 årene.

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Netto omsetning | 32 798 | 33 120 | 126 172 | 76 815 | 50 726 |
| Resultat før skatt | 24 984 | 10 463 | 91 710 | 40 370 | 31 233 |
| Sum bokført egenkapital | 83 404 | 68 999 | 65 886 | 161 777 | 139 618 |
| Totalkapital | 333 073 | 316 232 | 351 397 | 561 422 | 574 858 |
| Antall ansatte 31.12 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| <i>*Alle tall i tusen</i> | | | | | |
| <i>Ansatte som jobber med eiendom er ansatt i morselskapet Kynningsrud AS. Etter en restrukturering i 2020 hvor svenske selskaper ble overført til eget konsern består konsernet nå kun av norske eiendommer.</i> | | | | | |

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Ellers vises det til selskapets regnskap med noter, som etter styrets oppfatning gir et rettviseende bilde av selskapets stilling og drift ved årsskiftet.



Personal m.m.

Selskapet og konsernet har ingen ansatte. Administrative ressurser leies inn fra morselskapet Kynningsrud AS. Konsernet har tegnet forsikring for styre- og ledelsesansvar. Forsikringen gjelder for ledere og styremedlemmer hvor morselskapet Kynningsrud AS har en direkte eller indirekte eierandel på over 50%.

Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover de grenser som er tillatt i lover og forskrifter.

Eierforhold

Selskapet inngår som en del av konsernregnskapet til Kynningsrud AS som eier 100 % av aksjene i Kynningsrud Eiendom AS.

Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for finansiell risiko. Den finansielle risikoen ligger i markedsrisiko for rentesvingninger. Ved utgangen av 2022 har selskapet kun flytende rente og en moderat belåning i forhold til markedsverdier. Styret vurderer likviditeten i konsernet som god. Med lav ledighet og lange leiekontrakter vurderer styret kreditt og refinansieringsrisiko som lav.

Disponering av årets resultat i Kynningsrud Eiendom AS

Styret foreslår følgende bruk av årets overskudd på kr 17 968 067:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Avgitt konsernbidrag | 8 588 605,- |
| Overført til annen egenkapital | 9 379 462,- |

Halden 16. mars 2023

Harald Kynningsrud
Styrets leder

Pål Harald Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder

Andreas Furuheim
Styremedlem

Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem