



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5	1 038 755	1 026 555
Sum inntekter		1 038 755	1 026 555
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 620	0
Annen driftskostnad	2	1 101 650	959 862
Sum kostnader		1 103 270	959 862
Driftsresultat		-64 515	66 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	0	6 400 000
Inntekt på investering i datterselskap	5	73 711 262	6 953 928
Annen renteinntekt	3	394 092	1 044 505
Annen finansinntekt		2 664 427	269 762
Sum finansinntekter		76 769 781	14 668 195
Annen rentekostnad	3	944 510	360 810
Annen finanskostnad		3 188	430 779
Sum finanskostnader		947 698	791 589
Netto finans		75 822 083	13 876 606
Ordinært resultat før skattekostnad		75 757 568	13 943 299
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 010 623	129 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 746 945	13 813 433
Årsresultat		73 746 945	13 813 433
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		64 908 025	0
Avgitt konsernbidrag		-49 964 881	-10 212 304
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 125 961	3 601 129
Sum overføringer og disponeringer		73 746 945	13 813 433



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	30 780	0
Sum varige driftsmidler		30 780	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,8	60 581 905	85 489 930
Investeringer i tilknyttet selskap	12	3 265 398	15 398
Investeringer i aksjer og andeler		0	5 475 000
Andre fordringer	3	9 217 777	7 927 024
Sum finansielle anleggsmidler		73 065 080	98 907 352
Sum anleggsmidler		73 095 860	98 907 352
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	23 625	38 869
Andre fordringer	3	12 531 722	27 170 148
Sum fordringer		12 555 347	27 209 017
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	52 589 085	11 387 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 589 085	11 387 527
Sum omløpsmidler		65 144 432	38 596 544
SUM EIENDELER		138 240 292	137 503 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	25 000 000	25 000 000
Overkurs	7	0	154 831
Annen innskutt egenkapital	7	0	10 482 553
Sum innskutt egenkapital		25 000 000	35 637 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	51 478 740	81 967 317
Sum opptjent egenkapital		51 478 740	81 967 317
Sum egenkapital		76 478 740	117 604 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	159 614	472 064
Sum avsetninger for forpliktelser		159 614	472 064
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	9 375 662	7 544 085
Sum annen langsiktig gjeld		9 375 662	7 544 085
Sum langsiktig gjeld		9 535 276	8 016 149
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	62 135	119 622
Betalbar skatt	6	0	145 995
Skyldige offentlige avgifter		0	7 740
Annen kortsiktig gjeld	3	52 164 141	11 609 689
Sum kortsiktig gjeld		52 226 276	11 883 046
Sum gjeld		61 761 552	19 899 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 240 292	137 503 896



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	11	40 943 847	48 878 482
Annen driftsinntekt	5	85 228 060	27 936 350
Sum inntekter		126 171 907	76 814 832
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 475 502	1 855 785
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 303 424	10 653 742
Annen driftskostnad	2	16 057 241	16 232 792
Sum kostnader		27 836 167	28 742 319
Driftsresultat		98 335 740	48 072 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	-549 100	2 920 276
Annen renteinntekt	3	492 905	883 947
Annen finansinntekt		2 707 749	311 377
Sum finansinntekter		2 651 554	4 115 600
Annen rentekostnad	3	9 274 411	11 727 179
Annen finanskostnad		3 241	90 308
Sum finanskostnader		9 277 652	11 817 487
Netto finans		-6 626 098	-7 701 887
Ordinært resultat før skattekostnad		91 709 642	40 370 626
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 504 984	3 296 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 204 658	37 074 513
Årsresultat		88 204 658	37 074 513



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	280 198 305	485 070 571
Bygg under oppføring	4, 8	0	35 542 201
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	30 780	14 192
Sum varige driftsmidler		280 229 085	520 626 964
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	12 107 953	9 407 053
Investeringer i aksjer og andeler		0	5 513 865
Sum finansielle anleggsmidler		12 107 953	14 920 918
Sum anleggsmidler		292 337 038	535 547 882
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	918 431	875 664
Andre fordringer	3	907 855	222 002
Sum fordringer		1 826 286	1 097 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	57 233 515	24 776 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 233 515	24 776 723
Sum omløpsmidler		59 059 801	25 874 389
SUM EIENDELER		351 396 839	561 422 271

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	25 000 000	25 000 000
Overkurs	7	0	154 831
Annen innskutt egenkapital	7	0	10 482 553
Sum innskutt egenkapital		25 000 000	35 637 384
Opptjent egenkapital			
Fond		8 842 555	9 391 655
Annen egenkapital	7	32 043 365	116 747 851
Sum opptjent egenkapital		40 885 920	126 139 506
Sum egenkapital		65 885 920	161 776 890
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	16 410 423	16 668 825
Sum avsetninger for forpliktelser		16 410 423	16 668 825
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	213 211 100	354 058 580
Sum annen langsiktig gjeld		213 211 100	354 058 580
Sum langsiktig gjeld		229 621 523	370 727 405
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	57 596
Leverandørgjeld	3	593 893	15 148 010
Betalbar skatt	6	0	1 810 250
Skyldige offentlige avgifter		0	103 459
Annen kortsiktig gjeld	3	55 295 503	11 798 661
Sum kortsiktig gjeld		55 889 396	28 917 976
Sum gjeld		285 510 919	399 645 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 396 839	561 422 271



Årsrapport

2020

Kynningsrud Eiendom AS - konsern

Org.nr. 992 233 710

Innhold

Arsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Revisjonsberetning



Pennec Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-YAQQJ-2W2ZM-OXAPW-SWDMQ



Årsberetning 2020

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. Kynningsrud Eiendom AS har i dag 4 datterselskaper som består av: Kynningsrud Valle AS, Halden Brygge AS, Knivøparken AS og Kynningsrud Lillehammer AS.

Investeringer og salg 2020

I løpet av året har Kynningsrud konsernet restrukturert sin eiendomsportefølje i Sverige. Kynningsrud Kommersiell AB har overtatt alle næringsseiendommene som Kynningsrud Eiendom AS eide i Sverige. Restruktureringen fant sted i slutten av 2020, så resultateffekten av den svenske virksomheten er med i konsernregnskapet til Kynningsrud Eiendom AS for 2020.

Konsernet har i løpet av 2020 solgt Kynningsrud Kasen AB, Kynningsrud Karlstad 2 AB og Munkedal Norra Berget AB.

For 2021 vil selskapet fortsette å forvalte sine eiendommer, slik at de er attraktive leieobjekter. Det skal også jobbes aktivt med å finne nye utviklingsprosjekter.

Økonomisk oversikt

Selskapet har hatt en god utvikling i 2020, og styret er fornøyd med utviklingen.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Netto omsetning	126 172	76 815	50 726	42 399	39 976
Resultat før skatt	91 710	40 370	31 233	46 125	1 084
Sum bokført egenkapital	65 886	161 777	139 618	115 945	91 335
Totalkapital	351 397	561 422	574 858	497 041	446 807
Antall ansatte 31.12	0	2	2	2	1

**Alle tall i tusen*

Penneo Dokumentnr: ONEOB-5XFZQ-YAQQJ-3WZZM-QXKPIW-SWDWQ



Fortsatt drift

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

For øvrig 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.

Ytre miljø

Selskapet forurenses 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. For å sikre mot denne risikoen har selskapet inngått rentesikringsavtale for en andel av konsernets rentebærende gjeld. 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 anvendelse av årets overskudd på kr 73 746 945:

Tilleggsutbytte	64 908 025,-
Avgitt konsernbidrag	49 964 881,-
Overført fra annen egenkapital	-41 125 961,-

Halden 31. mai 2021

Harald Kynningsrud
Styrets leder

Pål Harald Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder

Andreas Furuheim
Styremedlem

Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem



Morselskap		RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12.		Konsern	
2020	2019	Note	2020	2019	
					Driftsinntekter
0	0	11	40 943 847	48 878 482	Leieinntekter
1 038 755	1 026 555	5	85 228 060	27 936 349	Andre driftsinntekter
1 038 755	1 026 555		126 171 906	76 814 832	Sum driftsinntekter
					Driftskostnader
0	0	2	3 475 502	1 855 785	Lønnskostnader m.m.
1 620	0	4	8 303 424	10 653 742	Ordinære avskrivninger
1 101 650	959 862	2	16 057 241	16 232 792	Andre driftskostnader
1 103 270	959 862		27 836 167	28 742 319	Sum driftskostnader
-64 515	66 693		98 335 740	48 072 513	Driftsresultat
					Finans
0	6 400 000	12	-549 100	2 920 276	Inntekt på investering i tilknyttet selskap
73 711 262	6 953 928	5	0	0	Inntekt på investering i datter selskap
394 092	1 044 505	3	492 905	883 947	Renteinntekter
2 664 427	269 762		2 707 749	311 377	Finansinntekter
944 510	360 810	3	9 274 411	11 727 179	Rentekostnader
3 188	430 779		3 241	90 309	Finanskostnader
75 822 083	13 876 606		-6 626 098	-7 701 887	Sum finansposter
75 757 568	13 943 299		91 709 642	40 370 626	Resultat før skattekostnad
2 010 623	129 866	6	3 504 984	3 296 113	Skattekostnad
73 746 945	13 813 433		88 204 658	37 074 513	Årsresultat
					Disponering
64 908 025	0				Tilleggsutbytte
49 964 881	10 212 304				Avgitt konsernbidrag
0	3 601 129				Overført til annen egenkapital
-41 125 961	0				Overført fra annen egenkapital
73 746 945	13 813 433				Sum disponert

Penneo Dokumentnekket: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2M2ZM-QXKPIW-5WBDWQ



Morselskap		BALANSE		Konsern	
31.12.2020	31.12.2019	Note	31.12.2020	31.12.2019	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
0	0	4, 8	280 198 305	485 070 571	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom
0	0	4, 8	0	35 542 201	Bygg under oppføring
30 780	0	4	30 780	14 192	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr
60 581 905	85 489 930	5, 8	0	0	Investeringer i datterselskap
3 265 398	15 398	12	12 107 953	9 407 053	Investeringer i tilknyttet selskap
0	5 475 000		0	5 513 863	Investeringer i aksjer/andeler
9 217 777	7 927 024	3	0	0	Andre langsiktige fordringer
73 095 860	98 907 352		292 337 038	535 547 882	Sum anleggsmidler
Omløpsmidler					
23 625	38 869	3	918 431	875 664	Kundefordringer
12 531 722	27 170 148	3	907 855	222 002	Andre fordringer
52 589 085	11 387 527	9	57 233 514	24 776 724	Bankinnskudd, kontanter o.l
65 144 432	38 596 544		59 059 801	25 874 389	Sum omløpsmidler
138 240 292	137 503 896		351 396 839	561 422 271	Sum eiendeler
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
25 000 000	25 000 000	7	25 000 000	25 000 000	Aksjekapital
0	154 831	7	0	154 831	Overkurs
0	10 482 553	7	0	10 482 553	Annen innskutt egenkapital
51 478 740	81 967 317	7	32 043 365	116 747 851	Annen egenkapital
0	0		8 842 555	9 391 655	Fond for vurderingsforskjeller
76 478 740	117 604 701		65 885 920	161 776 890	Sum egenkapital
Langsiktig gjeld					
159 614	472 064	6	16 410 423	16 668 825	Utsatt skatt
9 375 662	7 544 085	3	0	0	Øvrig langsiktig gjeld
0	0	8	213 211 100	354 058 580	Gjeld til kredittinstitusjoner
9 535 276	8 016 149		229 621 523	370 727 405	Sum langsiktig gjeld
Kortsiktig gjeld					
0	0	8	0	57 596	Gjeld til kredittinstitusjoner
62 135	119 622	3	593 893	15 148 010	Leverandørgjeld
0	145 995	6	0	1 810 250	Betalbar skatt
0	7 740		0	103 459	Skyldige offentlige avgifter
52 164 141	11 609 689	3	55 295 503	11 798 661	Annen kortsiktig gjeld
52 226 276	11 883 046		55 889 396	28 917 976	Sum kortsiktig gjeld
138 240 292	137 503 896		351 396 839	561 422 271	Sum egenkapital og gjeld

Pernco Dokumenttraker: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2WZ2M-QXRPW-SWDV/Q

Halden, 31. mai 2021

 Harald Kynningsrud
Styreleder

 Pål Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder

 Andreas Furuheim
Styremedlem

 Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem



Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern		
2020	2019		2020	2019	
75 757 568	13 943 299	Resultat før skattekostnad	91 709 642	40 370 626	
-145 995	-236 548	- Periodens betalte skatt	-1 810 250	-4 450 878	
-73 711 262	-13 353 928	- Inntekt på investering i tilknyttet/datterselskap	549 100	-2 920 276	
-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-80 711 068	-22 606 351	
-	-	+ Ordinære avskrivninger	8 303 424	10 653 742	
15 244	2 862	Endring i kundefordringer	-42 768	-599 147	
-57 487	-39 346	Endring i leverandørgjeld	-14 554 116	10 394 440	
-15 700	-160 255	Endring i andre tidsavgrensningsposter *	905 311	271 209	
1 842 368	156 084	= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 349 275	31 113 365	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	322 918 488	117 482 131	
-30 780	-	- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-11 727 963	-111 952 436	
5 475 000	-	+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	5 475 000	-	
-3 250 000	-	- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-3 250 000	-	
-	425 000	+ Tilbakebetaling av overkurs og aksjekapital	-	425 000	
-	6 400 000	+ Mottatt utbytte fra tilknyttet selskap	-	6 400 000	
2 194 220	6 825 000	= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	313 415 525	12 354 695	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	-	- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-140 847 480	-23 839 055	
-	-	- Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-57 596	-12 517 823	
19 040 230	-7 312 602	Inn- og utbetalinger vedrørende utlån	-	2 804 329	
-40 000 000	-	- Utbetalinger av utbytte	-134 130 748	-	
61 442 996	-	+ Innbetalinger av utbytte	-	-	
6 953 928	6 504 447	+ Innbetalinger av konsernbidrag	-	-	
-10 272 185	-11 028 209	- Utbetalinger av konsernbidrag	-10 272 185	-10 000 000	
37 164 969	-11 836 364	= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-285 308 009	-43 552 549	
-	-	Effekt av valutakursendringer på kont. og kontantekvivalenter	-	-	
41 201 557	-4 855 280	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	32 456 790	-84 489	
11 387 527	16 242 808	+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	24 776 724	24 861 214	
52 589 085	11 387 527	= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	57 233 514	24 776 724	

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2WZ2M-QXRPW-SWDWQ



NOTER

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent, og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

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 investeringsens 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



NOTER

Note 1 - Regnskapsprinsipper (forts.)

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.

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.	Mor		Konsern	
	01.01 -31.12	2019	01.01 -31.12	2019
Lønninger	0	0	2 378 831	1 145 259
Arbeidsgiveravgift	0	0	767 557	424 505
Pensjon	0	0	225 290	169 685
Andre personalkostnader	0	0	103 993	116 337
Lønnskostnader	0	0	3 475 672	1 855 785
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0	2	2
Ytelser til ledende personer (Morselskap)	2020	2019		
Lønn/pensjon daglig leder	-	-		
Styrehonorar	-	-		

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



NOTER

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm (forts.)

Revisor	
Revisjonshonoraret for morselskapet 2020 utgjør kr	47 450
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	105 050
Revisjonshonoraret for konsernet for 2020 utgjør kr	218 416
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	144 089

Note 3 Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordringer	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kundefordringer	-	5 353	-34 592	67 023
Andre kortsiktige fordringer	12 268 266	26 701 101	-	-
Langsiktige fordringer	9 217 777	7 927 024	-	-
Sum fordringer	21 486 043	34 633 478	-34 592	67 023

Gjeld	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Leverandørgjeld	10 290	91 983	30 854	10 809 180
Kortsiktig gjeld	52 074 404	11 609 689	52 074 404	10 000 000
Langsiktig gjeld	9 375 662	7 544 085	-	-
Sum gjeld	61 460 356	19 245 757	52 105 258	20 809 180

Renter	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Renteinntekter	201 681	956 514	-	-
Rentekostnader	196 483	346 374	-	30 701
	5 198	610 140	-	-30 701

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap:	Bygninger/ Tomter	Bygg under oppføring	Biler, driftsløse og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	584 231	584 231
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	32 400	32 400
Tilgang nye datterselskap		0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	0	0	616 631	616 631
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	0	584 231	584 231
Årets avskrivninger	0	0	1 620	1 620
Akk. Avskrivninger på avgang	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	585 851	585 851
Bokført verdi 31.12	0	0	30 780	30 780
Økonomisk levetid	50 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær			

Penneo Dokumentnr: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2WZZM-QXRPV-SWDWQ



NOTER

Note 4 Varige driftsmidler (forts.)

Konsern:	Bygninger/ Tomter	Bygg under oppføring	Driftsløsøre, inventar o.a. maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	549 550 841	35 542 201	4 943 447	590 036 489
Omregningsdifferanse 01.01	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	11 695 563	0	32 400	11 727 963
Avgang driftsmidler	-231 355 578	-35 542 201	-3 718 564	-270 616 343
Anskaffelseskost 31.12	329 890 826	0	1 257 283	331 148 109
Akkumulerte avskrivninger 01.01	64 480 269	0	4 929 254	69 409 523
Omregningsdifferanse 01.01	0	0	0	0
Årets avskrivninger	8 242 538	0	60 886	8 303 424
Omregningsdifferanse på avskrivninger	0	0	0	0
Akk.avskrivning på avgang	-23 030 287	0	-3 763 637	-26 793 924
Akkumulerte avskrivninger 31.12	49 692 520	0	1 226 503	50 919 023
Bokført verdi 31.12	280 198 305	0	30 780	280 229 085
Økonomisk levetid	50 år		3- 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 5 Datterselskaper/selskaper innarbeidet i konsernregnskapet

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Land	Eierandel/ stemmeandel	Valuta	2020	Egenkapital 31.12.20
Kynningsrud Valle AS	Halden	Norge	100 %	NOK	4 609 553	1 000 000
Halden Brygge AS	Halden	Norge	100 %	NOK	594 038	30 000 000
Knivsøparken AS	Halden	Norge	100 %	NOK	1 897 867	2 953 494
Kynningsrud Lillehammer AS	Halden	Norge	100 %	NOK	497 816	2 000 000

Konsernet har i løpet av 2020 solgt datterselskapet Kynningsrud Kasen AB, Kynningsrud Karlstad 2 AB og Munkedal Norra Berget AB I tillegg er eierskapet til Kynningsrud Fastighet AB og de andre datterselskapene i Sverige solgt ut av Kynningsrud Eiendom, og over i en ny struktur under Kynningsrud AS og Kynningsrud Bygg Holding AB.

Note 6 Skatt

	Mor	
	01.01 - 31.12 2020	2019
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	75 757 568	13 943 299
Permanente forskjeller	-66 269 509	-13 352 999
Endring midlertidige forskjeller	100 683	345 499
Avgitt konsernbidrag	-9 588 742	-272 185
Grunnlag betalbar skatt	-	663 614
Betalbar skatt i balansen	-	145 995

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-Y4QQ-J-2W2ZM-QXRPW-SWDWQ



NOTER

Note 6 Skatt, fortsetter...

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2020	2019	2020	2019
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	2 323 073	205 876	3 246 583	3 169 412
Endring utsatt skatt	-312 450	-76 010	258 402	126 702
Årets totale skattekostnad	2 010 623	129 866	3 504 984	3 296 114
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:				
Anleggsmidler	449 426	1 256 313	73 744 529	75 016 400
Merverdi anleggsmidler, latent skatt	-	-	-	9 391 655
Gevinst og tapskonto	276 092	889 430	848 299	1 604 690
Ubeskattede reserver (Sverige)	-	-	-	1 133 040
Sum	725 518	2 145 743	74 592 828	87 145 785
Utsatt skatt/skattefordel	159 614	472 064	16 410 423	16 668 825

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2020	2019
22 % skatt av resultat før skatt	16 666 665	3 067 526
Permanente forskjeller (22%)	-14 656 042	-2 937 660
Beregnet skattekostnad	2 010 623	129 865

Effektiv skattesats 2,7 % 0,9 %

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	154 831	10 482 553	81 967 317	117 604 701
Årsresultat				73 746 945	73 746 945
Tilleggsutbytte		-154 831	-10 482 553	-54 270 641	-64 908 025
Avgitt konsernbidrag				-49 964 881	-49 964 881
Egenkapital 31.12.	25 000 000	-	-	51 478 740	76 478 740

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.

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	154 831	10 482 553	116 747 851	9 391 655	161 776 890
Årets endring i egenkapital:						
Årsresultat				88 753 759	-549 100	88 204 659
Tilleggsutbytte		-154 831	-10 482 553	-29 362 616		-40 000 000
Avgitt konsernbidrag				-49 964 881		-49 964 881
Aksjer gitt i utbytte til Kynningsrud AS				-94 130 748		-94 130 748
Egenkapital 31.12.	25 000 000	0	0	32 043 365	8 842 555	65 885 920

Penneo Dokumentnr: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2WZ2M-OXKPW-SWDDWQ



NOTER

Note 8 Pantstillelser og garantlansvar

	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Kassakreditt	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	213 211 100	354 116 176
Sum	-	-	213 211 100	354 116 176
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:				
Bygg og eiendom	-	-	280 198 305	520 612 773
Sum	-	-	280 198 305	520 612 773

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

Note 9 Banklnskudd

Morselskapet har ingen ansatte, og derfor ingen bundne skattetreksmidler. I Sverige har man ikke egne konti/garantier for skattetrekk.

Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet rentesikrer deler av sin langsiktige gjeld. Pr. 31.12.2020 er 100 MNOK og 30 MSEK rentesikret ved rentebytteavtaler, der selskapet betaler fastrente. Rentesikringen har samme forfall og terminer som den langsiktige gjelden.

Hensikten med avtalene er å sikre en forutsigbar rentekostnad fram til låneforfall.

Pr. 31.12.20 har rentebytteavtalene en negativ markedsverdi på kr 5.059.582.

Rentebytteavtalen på kr 100 MNOK har utløp 08.08.2029 og 30 MSEK har utløp 20.09.2024.

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		2020	Bokført	Bokført
		konsern	Kjøp av		verdi	verdi
		01.01.2020	aksjer		Konsern	Selskap
					31.12.2020	31.12.2019
Fredriksten Utvikling AS	50 %	9 407 053	3 250 000	-549 100	12 107 953	3 265 398

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2WZ2M-QXKRW-5WDPWQ



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."

Andreas Furuheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-699860

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-31 11:24:36Z



Lars Nikolai Kynningsrud

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-3327539

IP: 84.211.xxx.xxx

2021-06-01 11:01:40Z



Harald Kynningsrud

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-985090

IP: 84.214.xxx.xxx

2021-06-01 11:08:43Z



Pål Harald Kynningsrud

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-3368970

IP: 64.28.xxx.xxx

2021-06-02 09:31:09Z



Pål Harald Kynningsrud

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-3368970

IP: 64.28.xxx.xxx

2021-06-02 09:31:09Z



Penneo Dokumentnr: ONEOB-5XFZO-Y4QQJ-2WZZM-QXXPW-SWDDWQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kynningsrud Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kynningsrud Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kynningsrud Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kynningsrud Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

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

2021-06-02 12:38:38Z



Penneo Dokumentnr: 11M6W-44735-GH787-F41D1-J2PNU-SNU2T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kynningsrud Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kynningsrud Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kynningsrud Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kynningsrud Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

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

2021-06-02 12:38:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: 11M6W-F4735-GH7B7-F41D1-J2PNU-SNUZT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsberetning 2020

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. Kynningsrud Eiendom AS har i dag 4 datterselskaper som består av: Kynningsrud Valle AS, Halden Brygge AS, Knivøparken AS og Kynningsrud Lillehammer AS.

Investeringer og salg 2020

I løpet av året har Kynningsrud konsernet restrukturert sin eiendomsportefølje i Sverige. Kynningsrud Kommersiellt AB har overtatt alle næringsseidommene som Kynningsrud Eiendom AS eide i Sverige. Restruktureringen fant sted i slutten av 2020, så resultateffekten av den svenske virksomheten er med i konsernregnskapet til Kynningsrud Eiendom AS for 2020.

Konsernet har i løpet av 2020 solgt Kynningsrud Kasen AB, Kynningsrud Karlstad 2 AB og Munkedal Norra Berget AB.

For 2021 vil selskapet fortsette å forvalte sine eiendommer, slik at de er attraktive leieobjekter. Det skal også jobbes aktivt med å finne nye utviklingsprosjekter.

Økonomisk oversikt

Selskapet har hatt en god utvikling i 2020, og styret er fornøyd med utviklingen.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Netto omsetning	126 172	76 815	50 726	42 399	39 976
Resultat før skatt	91 710	40 370	31 233	46 125	1 084
Sum bokført egenkapital	65 886	161 777	139 618	115 945	91 335
Totalkapital	351 397	561 422	574 858	497 041	446 807
Antall ansatte 31.12	0	2	2	2	1

**Alle tall i tusen*

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-3W2ZM-QXKPM-SWDMQ



Fortsatt drift

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

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

Personal m.m.

Selskapet og konsernet har ingen ansatte. Administrative ressurser leies inn fra morselskapet Kynningsrud AS.

Ytre miljø

Selskapet forurenses 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. For å sikre mot denne risikoen har selskapet inngått rentesikringsavtale for en andel av konsernets rentebærende gjeld. 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 anvendelse av årets overskudd på kr 73 746 945:

Tilleggsutbytte	64 908 025,-
Avgitt konsernbidrag	49 964 881,-
Overført fra annen egenkapital	-41 125 961,-

Halden 31. mai 2021

Harald Kynningsrud
Styrets leder

Pål Harald Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder

Andreas Furuheim
Styremedlem

Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem



Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern		
2020	2019		2020	2019	
75 757 568	13 943 299	Resultat før skattekostnad	91 709 642	40 370 626	
-145 995	-236 548	- Periodens betalte skatt	-1 810 250	-4 450 878	
-73 711 262	-13 353 928	- Inntekt på investering i tilknyttet/datterselskap	549 100	-2 920 276	
-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-80 711 068	-22 606 351	
-	-	+ Ordinære avskrivninger	8 303 424	10 653 742	
15 244	2 862	Endring i kundefordringer	-42 768	-599 147	
-57 487	-39 346	Endring i leverandørgjeld	-14 554 116	10 394 440	
-15 700	-160 255	Endring i andre tidsavgrensningsposter *	905 311	271 209	
1 842 368	156 084	= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 349 275	31 113 365	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	322 918 488	117 482 131	
-30 780	-	- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-11 727 963	-111 952 436	
5 475 000	-	+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	5 475 000	-	
-3 250 000	-	- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-3 250 000	-	
-	425 000	+ Tilbakebetaling av overkurs og aksjekapital	-	425 000	
-	6 400 000	+ Mottatt utbytte fra tilknyttet selskap	-	6 400 000	
2 194 220	6 825 000	= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	313 415 525	12 354 695	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	-	- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-140 847 480	-23 839 055	
-	-	- Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-57 596	-12 517 823	
19 040 230	-7 312 602	Inn- og utbetalinger vedrørende utlån	-	2 804 329	
-40 000 000	-	- Utbetalinger av utbytte	-134 130 748	-	
61 442 996	-	+ Innbetalinger av utbytte	-	-	
6 953 928	6 504 447	+ Innbetalinger av konsernbidrag	-	-	
-10 272 185	-11 028 209	- Utbetalinger av konsernbidrag	-10 272 185	-10 000 000	
37 164 969	-11 836 364	= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-285 308 009	-43 552 549	
-	-	Effekt av valutakursendringer på kont. og kontantekvivalenter	-	-	
41 201 557	-4 855 280	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	32 456 790	-84 489	
11 387 527	16 242 808	+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	24 776 724	24 861 214	
52 589 085	11 387 527	= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	57 233 514	24 776 724	

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2W2ZM-QXRPW-SWDWQ



NOTER

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2020.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent, og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

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 avhendestidspunktet. 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.

Kontantstrømoppstilling

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



NOTER

Note 1 - Regnskapsprinsipper (forts.)

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.

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.	Mor		Konsern	
	01.01 -31.12 2020	2019	01.01 -31.12 2020	2019
Lønninger	0	0	2 378 831	1 145 259
Arbeidsgiveravgift	0	0	767 557	424 505
Pensjon	0	0	225 290	169 685
Andre personalkostnader	0	0	103 993	116 337
Lønnskostnader	0	0	3 475 672	1 855 785
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0	2	2
Ytelser til ledende personer (Morselskap)	2020	2019		
Lønn/pensjon daglig leder	-	-		
Styrehonorar	-	-		

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



NOTER

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm (forts.)

Revisor	
Revisjonshonoraret for morselskapet 2020 utgjør kr	47 450
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	105 050
Revisjonshonoraret for konsernet for 2020 utgjør kr	218 416
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	144 089

Note 3 Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordringer	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kundefordringer	-	5 353	-34 592	67 023
Andre kortsiktige fordringer	12 268 266	26 701 101	-	-
Langsiktige fordringer	9 217 777	7 927 024	-	-
Sum fordringer	21 486 043	34 633 478	-34 592	67 023

Gjeld	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Leverandørgjeld	10 290	91 983	30 854	10 809 180
Kortsiktig gjeld	52 074 404	11 609 689	52 074 404	10 000 000
Langsiktig gjeld	9 375 662	7 544 085	-	-
Sum gjeld	61 460 356	19 245 757	52 105 258	20 809 180

Renter	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Renteinntekter	201 681	956 514	-	-
Rentekostnader	196 483	346 374	-	30 701
	5 198	610 140	-	-30 701

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap:	Bygninger/ Tomter	Bygg under oppføring	Biler, driftsløse og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	584 231	584 231
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	32 400	32 400
Tilgang nye datterselskap		0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	0	0	616 631	616 631
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	0	584 231	584 231
Årets avskrivninger	0	0	1 620	1 620
Akk. Avskrivninger på avgang	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	585 851	585 851
Bokført verdi 31.12	0	0	30 780	30 780
Økonomisk levetid	50 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær			

Penneo Dokumentnr: ONEOB-5XFZQ-Y4CQJ-2WZZM-QXRPW-SWDWQ



NOTER

Note 4 Varige driftsmidler (forts.)

Konsern:	Bygninger/ Tomter	Bygg under oppføring	Driftsløsøre, inventar o.a. maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	549 550 841	35 542 201	4 943 447	590 036 489
Omregningsdifferanse 01.01	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	11 695 563	0	32 400	11 727 963
Avgang driftsmidler	-231 355 578	-35 542 201	-3 718 564	-270 616 343
Anskaffelseskost 31.12	329 890 826	0	1 257 283	331 148 109
Akkumulerte avskrivninger 01.01	64 480 269	0	4 929 254	69 409 523
Omregningsdifferanse 01.01	0	0	0	0
Årets avskrivninger	8 242 538	0	60 886	8 303 424
Omregningsdifferanse på avskrivninger	0	0	0	0
Akk.avskrivning på avgang	-23 030 287	0	-3 763 637	-26 793 924
Akkumulerte avskrivninger 31.12	49 692 520	0	1 226 503	50 919 023
Bokført verdi 31.12	280 198 305	0	30 780	280 229 085
Økonomisk levetid	50 år		3- 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 5 Datterselskaper/selskaper Innarbeidet i konsernregnskapet

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Land	Eierandel/ stemmeandel	Valuta	2020	Egenkapital 31.12.20
Kynningsrud Valle AS	Halden	Norge	100 %	NOK	4 609 553	1 000 000
Halden Brygge AS	Halden	Norge	100 %	NOK	594 038	30 000 000
Knivsøparken AS	Halden	Norge	100 %	NOK	1 897 867	2 953 494
Kynningsrud Lillehammer AS	Halden	Norge	100 %	NOK	497 816	2 000 000

Konsernet har i løpet av 2020 solgt datterselskapet Kynningsrud Kasen AB, Kynningsrud Karlstad 2 AB og Munkedal Norra Berget AB I tillegg er eierskapet til Kynningsrud Fastighet AB og de andre datterselskapene i Sverige solgt ut av Kynningsrud Eiendom, og over i en ny struktur under Kynningsrud AS og Kynningsrud Bygg Holding AB.

Note 6 Skatt

	Mor	
	01.01 - 31.12 2020	2019
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	75 757 568	13 943 299
Permanente forskjeller	-66 269 509	-13 352 999
Endring midlertidige forskjeller	100 683	345 499
Avgitt konsernbidrag	-9 588 742	-272 185
Grunnlag betalbar skatt	-	663 614
Betalbar skatt i balansen	-	145 995

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-YAQQJ-2W12ZM-QXRPW-SYDWAQ



NOTER

Note 6 Skatt, fortsetter...

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2020	2019	2020	2019
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	2 323 073	205 876	3 246 583	3 169 412
Endring utsatt skatt	-312 450	-76 010	258 402	126 702
Årets totale skattekostnad	2 010 623	129 866	3 504 984	3 296 114
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:				
Anleggsmidler	449 426	1 256 313	73 744 529	75 016 400
Merverdi anleggsmidler, latent skatt	-	-	-	9 391 655
Gevinst og tapskonto	276 092	889 430	848 299	1 604 690
Ubeskattede reserver (Sverige)	-	-	-	1 133 040
Sum	725 518	2 145 743	74 592 828	87 145 785
Utsatt skatt/skattefordel	159 614	472 064	16 410 423	16 668 825

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2020	2019
22 % skatt av resultat før skatt	16 666 665	3 067 526
Permanente forskjeller (22%)	-14 656 042	-2 937 660
Beregnet skattekostnad	2 010 623	129 865

Effektiv skattesats 2,7 % 0,9 %

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	154 831	10 482 553	81 967 317	117 604 701
Årsresultat				73 746 945	73 746 945
Tilleggsutbytte		-154 831	-10 482 553	-54 270 641	-64 908 025
Avgitt konsernbidrag				-49 964 881	-49 964 881
Egenkapital 31.12.	25 000 000	-	-	51 478 740	76 478 740

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.

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	154 831	10 482 553	116 747 851	9 391 655	161 776 890
Årets endring i egenkapital:						
Årsresultat				88 753 759	-549 100	88 204 659
Tilleggsutbytte		-154 831	-10 482 553	-29 362 616		-40 000 000
Avgitt konsernbidrag				-49 964 881		-49 964 881
Aksjer gitt i utbytte til Kynningsrud AS				-94 130 748		-94 130 748
Egenkapital 31.12.	25 000 000	0	0	32 043 365	8 842 555	65 885 920

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-Y4QQJ-2WZ2M-QXKPIW-SV/DWQ



NOTER

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

	Mor		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Kassakreditt	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	213 211 100	354 116 176
Sum	-	-	213 211 100	354 116 176
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:				
Bygg og eiendom	-	-	280 198 305	520 612 773
Sum	-	-	280 198 305	520 612 773

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 skattetrekkmidler. I Sverige har man ikke egne konti/garantier for skattetrekk.

Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet rentesikrer deler av sin langsiktige gjeld. Pr. 31.12.2020 er 100 MNOK og 30 MSEK rentesikret ved rentebytteavtaler, der selskapet betaler fastrente. Rentesikringen har samme forfall og terminer som den langsiktige gjelden.

Hensikten med avtalene er å sikre en forutsigbar rentekostnad fram til låneforfall.

Pr. 31.12.20 har rentebytteavtalene en negativ markedsverdi på kr 5.059.582.

Rentebytteavtalen på kr 100 MNOK har utløp 08.08.2029 og 30 MSEK har utløp 20.09.2024.

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 01.01.2020	Kjøp av aksjer	2020	Bokført verdi Konsern 31.12.2020	Bokført verdi Selskap 31.12.2019
Fredriksten Utvikling AS	50 %	9 407 053	3 250 000	-549 100	12 107 953	3 265 398

Penneo Dokumentnøkkel: ONEOB-5XFZQ-YAQQJ-2WZ2M-QXRPW-5WDFWQ