



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 757 572  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bernhard Lunds vei 11  
9300 FINNSNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Martin Lund Andreassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		61 814	28 992
Leieinntekter og felleskostnader		820 334	652 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>882 148</b>	<b>681 341</b>
<b>Kostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 500 000	24 609 559
Annen driftskostnad		267 893	-58 791
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 767 893</b>	<b>24 550 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 885 746</b>	<b>-23 869 426</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 272	30 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 272</b>	<b>30 196</b>
Annen rentekostnad		260 297	119 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>260 297</b>	<b>119 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222 026</b>	<b>-89 186</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 107 771</b>	<b>-23 958 613</b>
Skattekostnad	2, 3	1 498 970	-5 270 692
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 606 741</b>	<b>-18 687 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overkurs		0	-8 685 195
Udekket tap		-3 606 741	-914 547
Annen egenkapital		0	-9 088 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 606 741</b>	<b>-18 687 921</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	0	1 498 970
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 498 970</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	17 470 263	18 100 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 470 263</b>	<b>18 100 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 470 263</b>	<b>19 598 970</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	1 078	245 118
Konsernfordringer	5	161 095	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>162 173</b>	<b>245 118</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		579 416	1 794 450
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>579 416</b>	<b>1 794 450</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 589</b>	<b>2 039 568</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 211 851</b>	<b>21 638 538</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		5 762 903	5 762 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 762 903</b>	<b>5 762 903</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 521 288	914 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 521 288</b>	<b>-914 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 241 615</b>	<b>4 848 356</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 001 926	3 978 085
Langsiktig konserngjeld	4, 5	11 301 648	12 632 966
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 303 574</b>	<b>16 611 051</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 303 574</b>	<b>16 611 051</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 604	170 253
Skyldige offentlige avgifter		0	645
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 589 059	8 232
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 666 663</b>	<b>179 131</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 970 237</b>	<b>16 790 182</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 211 851</b>	<b>21 638 538</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607485

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 757 572  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bernhard Lunds vei 11  
9300 FINNSNES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Martin Lund Andreassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 997 757 572  
KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		61 814	28 992
Leieinntekter og felleskostnader		820 334	652 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>882 148</b>	<b>681 341</b>
<b>Kostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 500 000	24 609 559
Annen driftskostnad		267 893	-58 791
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 767 893</b>	<b>24 550 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 885 746</b>	<b>-23 869 426</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 272	30 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 272</b>	<b>30 196</b>
Annen rentekostnad		260 297	119 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>260 297</b>	<b>119 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222 026</b>	<b>-89 186</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 107 771</b>	<b>-23 958 613</b>
Skattekostnad	2, 3	1 498 970	-5 270 692
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 606 741</b>	<b>-18 687 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overkurs		0	-8 685 195
Udekket tap		-3 606 741	-914 547
Annen egenkapital		0	-9 088 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 606 741</b>	<b>-18 687 921</b>



Organisasjonsnr: 997 757 572  
KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	0	1 498 970
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 498 970</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	17 470 263	18 100 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 470 263</b>	<b>18 100 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 470 263</b>	<b>19 598 970</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	1 078	245 118
Konsernfordringer	5	161 095	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>162 173</b>	<b>245 118</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		579 416	1 794 450
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>579 416</b>	<b>1 794 450</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 589</b>	<b>2 039 568</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 211 851</b>	<b>21 638 538</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		5 762 903	5 762 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 762 903</b>	<b>5 762 903</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	4 521 288	914 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 521 288</b>	<b>-914 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 241 615</b>	<b>4 848 356</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 4 001 926	3 978 085
Langsiktig konserngjeld	4, 5 11 301 648	12 632 966
Øvrig langsiktig gjeld	4 0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 303 574</b>	<b>16 611 051</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 303 574</b>	<b>16 611 051</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	77 604	170 253
Skyldige offentlige avgifter	0	645
Kortsiktig konserngjeld	5 0	0
Annen kortsiktig gjeld	1 589 059	8 232
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 666 663</b>	<b>179 131</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 970 237</b>	<b>16 790 182</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 211 851</b>	<b>21 638 538</b>



Organisasjonsnr: 997 757 572  
KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp

## Note



1

## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	42709559.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1870263.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	44579822.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	27109559.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17470263.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2500000.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



161095.00 0.00

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

## Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets  
11301648.00 12632966.00

## Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Kunnskapsparken Eiendom AS er et heleid datterselskap av Finnsnes Eiendomsutvikling AS. Konsernet kommer inn under reglene for små foretak i regnskapslovens § 1-6 og det utarbeides derfor ikke konsernregnskap. Fordringer og gjeldsposter er ikke renteberegnet.

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

### Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

### Mer om finansielle instrumenter

### Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## Note

4

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt



Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
4001926.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
17471341.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



KPMG AS  
Ringveien 49  
P.O. Box 608  
N-9305 Finnsnes

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kunnskapsparken Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kunnskapsparken Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: OSAM7-FOFMI-H56G0-3EJUA-Q3JKW-AZDWB



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Finnsnes,  
KPMG AS

Håvard Berg Kristiansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 03AM7-FOFMI-H56G0-3EJUA-Q3JKW-AZDWB



# 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."

## Kristiansen, Håvard Berg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-809015

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-07-03 17:25:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 03AM7-FOFMI-H56G0-3EJUA-Q3JKW-AZDWB

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>



Arsoppgjør for

**KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS**

997757572

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
997 757 572

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		61 814	28 992
Leieinntekter og felleskostnader		820 334	652 349
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>882 148</b>	<b>681 341</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-2 500 000	-24 609 559
Annen driftskostnad		-267 893	58 791
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 767 893</b>	<b>-24 550 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 885 746</b>	<b>-23 869 426</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		38 272	30 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 272</b>	<b>30 196</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-260 297	-119 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-260 297</b>	<b>-119 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-222 026</b>	<b>-89 186</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 107 771</b>	<b>-23 958 613</b>
Skattekostnad	2, 3	-1 498 970	5 270 692
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 606 741</b>	<b>-18 687 921</b>
<b>Overføringer</b>			
Overkurs		0	-8 685 195
Annen egenkapital		0	-9 088 179
Udekket tap		-3 606 741	-914 547
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 606 741</b>	<b>-18 687 921</b>



KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
997 757 572

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	0	1 498 970
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 498 970</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4	17 470 263	18 100 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 470 263</b>	<b>18 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 470 263</b>	<b>19 598 970</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	1 078	245 118
Kortsiktige konsernfordringer	5	161 095	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>162 173</b>	<b>245 118</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		579 416	1 794 450
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>579 416</b>	<b>1 794 450</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 589</b>	<b>2 039 568</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 211 851</b>	<b>21 638 538</b>



KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
997 757 572

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		5 762 903	5 762 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 762 903</b>	<b>5 762 903</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-4 521 288	-914 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 521 288</b>	<b>-914 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 241 615</b>	<b>4 848 356</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 001 926	3 978 085
Langsiktig konserngjeld	4, 5	11 301 648	12 632 966
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 303 574</b>	<b>16 611 051</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 604	170 253
Skyldige offentlige avgifter		0	645
Annen kortsiktig gjeld		1 589 059	8 232
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 666 663</b>	<b>179 131</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 970 237</b>	<b>16 790 182</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 211 851</b>	<b>21 638 538</b>

Ole-Martin Lund Andreassen  
styrets leder

Ole Alfred Rolf Ovesen  
styremedlem

Tor Ovesen  
styremedlem / daglig leder



KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
997 757 572

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	42 709 559
Tilgang i året	1 870 263
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>44 579 822</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-27 109 559
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>17 470 263</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 500 000



KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS  
997 757 572

## Note 2 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 498 970	-5 270 692
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 498 970</b>	<b>-5 270 692</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-2 107 771	-23 958 613
Permanente forskjeller	0	916
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 915 328	26 009 098
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 051 401
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-192 444</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-9 537 965	-2 421 581	-7 116 384
Omløpsmidler	8 314	90	8 224
Gevinst- og tapskonto	6 717 440	-2 306 048	9 023 488
Fremførbart underskudd	-4 001 291	-4 193 735	192 444
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-6 813 502</b>	<b>-8 921 273</b>	<b>2 107 771</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	8 921 273	-8 921 273
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-6 813 502</b>	<b>0</b>	<b>-6 813 502</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-1 498 970</b>	<b>0</b>	<b>-1 498 970</b>

## Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 001 926
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	17 471 341
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	161 095	0

### Annen langsiktig gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	11 301 648	12 632 966

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Kunnskapsparken Eiendom AS er et heleid datterselskap av Finnsnes Eiendomsutvikling AS. Konsernet kommer inn under reglene for små foretak i regnskapslovens § 1-6 og det utarbeides derfor ikke konsernregnskap.

Fordringer og gjeldsposter er ikke renteberegnet.



**KUNNSKAPSPARKEN EIENDOM AS**  
997 757 572

**Antall årsverk**

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.