



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 214 782
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØRBEKKDALEN 19 AS
Forretningsadresse: c/o Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring investeringseiendom	2,5	45 385 637	19 799 183
Leieinntekt	5	18 939 901	17 806 344
Sum inntekter		64 325 538	37 605 527
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	6 313 170	4 856 277
Sum kostnader		6 313 170	4 856 277
Driftsresultat		58 012 368	32 749 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 826
Sum finansinntekter			2 826
Annen rentekostnad	7	5 274 129	9 947 998
Sum finanskostnader		5 274 129	9 947 998
Netto finans		-5 274 129	-9 945 172
Ordinært resultat før skattekostnad		52 738 239	22 804 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 946 624	5 672 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 791 615	17 131 392
Årsresultat		41 791 615	17 131 392
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	66 789 772	16 818 325
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-24 998 157	313 067
Sum overføringer og disponeringer		41 791 615	17 131 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2,9	282 000 000	227 065 252
Sum varige driftsmidler		282 000 000	227 065 252
Sum anleggsmidler		282 000 000	227 065 252
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		545 529	89 857
Andre fordringer	10	3 019 617	3 004 207
Sum fordringer		3 565 146	3 094 064
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 223 325	2 663 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 223 325	2 663 947
Sum omløpsmidler		7 788 471	5 758 011
SUM EIENDELER		289 788 471	232 823 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,6	2 700 000	2 700 000
Annen innskutt egenkapital	6		30 093 433
Sum innskutt egenkapital		2 700 000	32 793 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6	83 608 098	16 818 325
Annen egenkapital	6	5 441 675	8 346 400
Sum opptjent egenkapital		89 049 773	25 164 725
Sum egenkapital		91 749 773	57 958 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	12 774 247	1 827 623
Andre avsetninger for forpliktelser	8		2 980 858
Sum avsetninger for forpliktelser		12 774 247	4 808 481
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	183 300 000	167 896 000
Sum annen langsiktig gjeld		183 300 000	167 896 000
Sum langsiktig gjeld		196 074 247	172 704 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		857 551	995 568
Skyldige offentlige avgifter		27 193	
Annen kortsiktig gjeld		1 079 707	1 165 056
Sum kortsiktig gjeld		1 964 451	2 160 624
Sum gjeld		198 038 698	174 865 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 788 471	232 823 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 187032

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 214 782
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØRBEKKDALEN 19 AS
Forretningsadresse: c/o Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 214 782
KJØRBEKKDALEN 19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Verdiendring			
investeringseiendom	2,5	45 385 637	19 799 183
Leieinntekt	5	18 939 901	17 806 344
Sum inntekter		64 325 538	37 605 527
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	6 313 170	4 856 277
Sum kostnader		6 313 170	4 856 277
Driftsresultat		58 012 368	32 749 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 826
Sum finansinntekter			2 826
Annen rentekostnad	7	5 274 129	9 947 998
Sum finanskostnader		5 274 129	9 947 998
Netto finans		-5 274 129	-9 945 172
Ordinært resultat før skattekostnad		52 738 239	22 804 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 946 624	5 672 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 791 615	17 131 392
Årsresultat		41 791 615	17 131 392
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	66 789 772	16 818 325
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-24 998 157	313 067
Sum overføringer og disponeringer		41 791 615	17 131 392



Organisasjonsnr: 916 214 782
KJØRBEEKDALEN 19 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

Varige driftsmidler

Investerings eiendom 2,9 282 000 000 227 065 252

Sum varige driftsmidler 282 000 000 227 065 252

Sum anleggsmidler 282 000 000 227 065 252

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 545 529 89 857

Andre fordringer 10 3 019 617 3 004 207

Sum fordringer 3 565 146 3 094 064

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 4 223 325 2 663 947

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 223 325 2 663 947

Sum omløpsmidler 7 788 471 5 758 011

SUM EIENDELER 289 788 471 232 823 263

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3,6 2 700 000 2 700 000

Annen innskutt egenkapital 6 30 093 433

Sum innskutt egenkapital 2 700 000 32 793 433

Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst 6 83 608 098 16 818 325

Annen egenkapital 6 5 441 675 8 346 400

Sum opptjent egenkapital 89 049 773 25 164 725

Sum egenkapital 91 749 773 57 958 158

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	12 774 247	1 827 623
Andre avsetninger for forpliktelse	8		2 980 858
Sum avsetninger for forpliktelse		12 774 247	4 808 481
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	183 300 000	167 896 000
Sum annen langsiktig gjeld		183 300 000	167 896 000
Sum langsiktig gjeld		196 074 247	172 704 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		857 551	995 568
Skyldige offentlige avgifter		27 193	
Annen kortsiktig gjeld		1 079 707	1 165 056
Sum kortsiktig gjeld		1 964 451	2 160 624
Sum gjeld		198 038 698	174 865 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 788 471	232 823 263



Organisasjonsnr: 916 214 782
KJØRBEKKDALEN 19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd.

Note
3,6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	2700.00	2700000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Skien Storhandel AS	1000.00	100.00%	ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	22800.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12000.00	30600.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------------	--------------	------------------



32000.00 53400.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Kjørbekkdalen 19 AS

Org. nr. 916214782

Resultatregnskap	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Verdiendring investeringseiendom	2,5	45 385 637	19 799 183
Leieinntekt	5	18 939 901	17 806 344
Sum driftsinntekter		64 325 538	37 605 527
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	6 313 170	4 856 277
Sum driftskostnader		6 313 170	4 856 277
DRIFTSRESULTAT		58 012 368	32 749 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2 826
Sum finansinntekter			2 826
Annen rentekostnad	7	5 274 129	9 947 998
Sum finanskostnader		5 274 129	9 947 998
Netto finansposter		-5 274 129	-9 945 172
Ordinært resultat før skattekostnad		52 738 239	22 804 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 946 624	5 672 686
ÅRSRESULTAT		41 791 615	17 131 392
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	66 789 772	16 818 325
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-24 998 157	313 067
Sum overføringer og disponeringer		41 791 615	17 131 392

Penneo Dokumentnøkkel: 5JNYS-VFWN7-QY4F2-3KEHE-L5CM5-CM7WE



Kjørbekkdalen 19 AS

Org. nr: 916214782

Balanse pr. 31.12	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2,9	282 000 000	227 065 252
Sum varige driftsmidler		282 000 000	227 065 252
Sum anleggsmidler		282 000 000	227 065 252
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		545 529	89 857
Andre fordringer	10	3 019 617	3 004 207
Sum fordringer		3 565 146	3 094 064
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 223 325	2 663 947
Sum omløpsmidler		7 788 471	5 758 011
SUM EIENDELER		289 788 471	232 823 263

Penneo Dokumentnøkkel: 5JNYS-VFWN7-QY4F2-3KEHE-L5CM5-CM0NE



Kjørbekkdalen 19 AS

Org. nr: 916214782

Balanse pr. 31.12	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,6	2 700 000	2 700 000
Annen innskutt egenkapital	6	0	30 093 433
Sum innskutt egenkapital		2 700 000	32 793 433
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6	83 608 098	16 818 325
Annen egenkapital	6	5 441 675	8 346 400
Sum opptjent egenkapital		89 049 773	25 164 725
Sum egenkapital		91 749 773	57 958 158
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	12 774 247	1 827 623
Andre avsetninger for forpliktelser	8	0	2 980 858
Sum avsetninger for forpliktelser		12 774 247	4 808 481
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	183 300 000	167 896 000
Sum annen langsiktig gjeld		183 300 000	167 896 000
Sum langsiktig gjeld		196 074 247	172 704 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		857 551	995 568
Skylde offentlige avgifter		27 193	0
Annen kortsiktig gjeld		1 079 707	1 165 056
Sum kortsiktig gjeld		1 964 451	2 160 624
Sum gjeld		198 038 698	174 865 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 788 471	232 823 263

Skien 31.03.2022

Karl Jakob Hornseth
styreleder

Christian Peter Thom Walter
styremedlem

Jostein Clement Stokka
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5JNYS-VFWN7-QY4F2-3KEHE-L5CM5-CMIVNE



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og forpliktelse knyttet til renteswap, hvor virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

* Fordring/forpliktelser knyttet til renteswap

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Kjørbekkdalen 19 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsettelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Finansielle instrumenter

Selskapet benytter finansielle instrumenter til å tilpasse selskapets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi, og i etterfølgende. Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som selskapet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.



Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte regnskapsføres for det året før de vedtas.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent 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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Kjørbekkdalen 19 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

**Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.**

Selskapet har ingen ansatte.

Daglig ledelse utføres etter avtale med Eiken Invest AS.

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2021	2020
Ordinær revisjon	20 000	22 800
Andre tjenester	12 000	30 600
Sum godtgjørelse til revisor	32 000	53 400

Note 2 Investerings eiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	227 065 252	227 065 252
Anskaffelseskost 1.1.	165 261 018	
Årets tilgang	9 549 111	9 549 111
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	174 810 129	174 810 129
Verdiendring investeringseiendom, resultatført i året	45 385 637	45 385 637
Verdiregulering 31.12.	45 385 637	45 385 637
Bokført verdi pr 31.12.	282 000 000	282 000 000
Avskrivningssats		

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til prinsippnoten.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	2 700,00	2 700 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Skien Storhandel AS	300	100 %	100 %
Sum	300	100 %	100 %



Kjørbekkdalen 19 AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 4

Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendring	174 424 907	124 443 482
Underskudd til fremføring	-116 430 590	-116 224 156
Gevinst og tapskonto	70 441	88 051
Sum midlertidige forskjeller	58 064 758	8 307 377
22 % utsatt skatt / utsatt skattefordel	12 774 247	1 827 623

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	52 738 239	22 804 079
Verdiendring finansielle instrumenter	-2 980 858	2 980 858
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-49 963 815	-24 105 390
Benyttet fremførbart underskudd	0	-1 679 547
Årets skattegrunnlag	(206 434)	0
Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	10 946 624	5 672 686
Sum skattekostnad	10 946 624	5 672 686

Note 5

Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2021	31.12.2020
Leieinntekter fast eiendom	18 939 901	17 806 344
Verdiendring investeringseiendom	45 385 637	19 799 183
Sum	64 325 538	37 605 527
Geografisk fordeling		
Norge	64 325 538	37 605 527
Sum	64 325 538	37 605 527

Note 6

Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2020	2 700 000	30 093 433	16 818 326	8 346 399	57 958 158
Tilleggsutbytte	-	-	-	(8 000 000)	(8 000 000)
Andre endringer	-	(30 093 433)	-	30 093 433	-
Årets resultat	-	-	66 789 772	(24 998 157)	41 791 615
Egenkapital pr 31.12.2021	2 700 000	-	83 608 098	5 441 675	91 749 773

Penneo Dokumentnr: 51NYS-VFVN7-QY4F2-3KEHE-LSGMS-CMMNE



Note 7 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapets finansielle risiko knyttet til utvikling i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

Avtalene er vurdert til virkelig verdi i balansen da disse (sikringsinstrumentene) ikke oppfyller de detaljerte og strenge formkravene til sikringsbokføring iht ISA 39. Disse urealiserte endringene i verdi resultatføres i regnskapsperioden og må sees i sammenheng med selskapets rentekostnad på langsiktig gjeld over avtaleperioden.

De finansielle instrumentene klassifiseres følgelig som "Finansielle eiendeler/forpliktelse til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2021	2020
Verdiendring rentebytteavtaler	(2 980 858)	2 980 858

Rentebytteavtalen er terminert i 2021, og verdiendring fra tidligere år er tilbakeført i 2021.

Note 8 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2021					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler					
Kundefordringer og andre fordring.	3 491 694				3 491 694
Kontanter	4 223 325				4 223 325
Sum	7 715 019				7 715 019
		Forpliktelse til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelse				-	-
Lån				183 300 000	183 300 000
Finansielle forpliktelse					-
Leverandørgjeld og annen gjeld				1 964 451	1 964 451
Sum				185 264 451	185 264 451

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle lovpålagte forpliktelse er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

**Kjørbekkdalen 19 AS**

Noter til årsregnskapet 2021

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler					-
Kundefordringer og andre fordring.	2 970 206				2 970 206
Kontanter	2 663 947				2 663 947
Sum	5 634 153				5 634 153

	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser			-	-
Lån			167 896 000	167 896 000
Finansielle forpliktelser	2 980 858			2 980 858
Leverandørgjeld og annen gjeld			2 160 624	2 160 624
Sum	2 980 858		170 056 624	173 037 482

Note 9 Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 300 000	167 896 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:		
Investeringseiendom	282 000 000	205 000 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	129 500 000

Note 10 Mellomværende med aksjonærer

Fordringer	2021	2020
Langbrygga Eiendom AS		775 850
Heidenreich- Riis og Lillefjære AS		517 232
Bris Invest AS		517 232
Kjørbekkdalen 19 Invest AS		517 232
Andeskjær Invest AS		258 618
Skien Storhandel AS	2 586 165	

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.
Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Kontantstrømoppstilling Kjørbekkdalen 19 AS - 2021

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	52 738 239	22 804 078
Periodens betalte skatt	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	(2 980 858)	2 980 858
Verdiendring/salg aksjer	-	-
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(45 385 637)	(19 799 183)
Endring i fordringer	(471 081)	(1 519 139)
Endring i leverandørgjeld	(138 017)	(428 676)
Endring i andre tidsavgrensninger	(58 157)	(9 084 748)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 704 489	(5 046 810)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	(9 549 111)	(2 266 069)
Salg aksjer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(9 549 111)	(2 266 069)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	15 404 000	66 853 644
Endring gjeld til aksjonærer	-	-
Utbetaling utbytte	(8 000 000)	(56 906 567)
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	7 404 000	9 947 077
Netto kontantstrøm for perioden	1 559 378	2 634 198
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	2 663 947	29 749
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	4 223 325	2 663 947

Penneo Dokumentnøkkel: 5JNYS-VFWN7-QY4F2-3KEHE-L5CM5-CMWE



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."

Christian P Thorn Walter

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-1645561

IP: 194.19.xxx.xxx

2022-03-31 10:14:47 UTC



Karl Jakob Hornseth

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1099539

IP: 88.126.xxx.xxx

2022-03-31 12:01:51 UTC



JOSTEIN CLEMENT STOKKA

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-3458737

IP: 143.97.xxx.xxx

2022-03-31 12:54:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5JNYS-VFWN7-QY4F2-3KEHE-LSCHM5-CMVINE

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>



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4661 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kjørbekkdalen 19 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjørbekkdalen 19 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 41 791 615. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømpstilling 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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.

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uavhengig revisors beretning 2021 for Kjørbekkdalen 19 AS

- 3 -

Kristiansand, 31.mars. 2022
Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
statsautorisert revisor