



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 777 591
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAPSTAD EIGEDOM AS
Forretningsadresse: Flovegen 10
6800 FØRDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Harald Kapstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Leigeinntekter		1 062 716	
Annen driftsinntekt		106 418	
Sum inntekter		1 169 134	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	349 531	
Annen driftskostnad		675 175	
Sum kostnader		1 024 706	
Driftsresultat		144 428	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		30 000	
Anna renteinntekt		1 108	
Annen finansinntekt		1 344 694	
Sum finansinntekter		1 375 802	
Annan rentekostnad		600 862	
Sum finanskostnader		600 862	
Netto finans		774 940	
Ordinært resultat før skattekostnad		919 368	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	193 360	
Ordinært resultat etter skattekostnad		726 008	0
Årsresultat		726 008	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		726 008	
Totalresultat		726 008	
Overføringer og disponeringar			
Utbytte		520 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital		206 008	
Sum overføringar og disponeringar		726 008	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	4		402 337
Sum immaterielle egedelar			402 337
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 405 500	6 748 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmiddel	2, 5	6 405 500	6 748 000
Finansielle anleggsmiddel			
Investeringar i dotterselskap	3	17 259 425	17 259 425
Investeringar i tilknytt selskap	3	350 000	350 000
Investeringer i aksjer og andeler	3		
Sum finansielle anleggsmiddel		17 609 425	17 609 425
Sum anleggsmiddel		24 014 925	24 759 762
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		230 000	303 000
Andre kortsiktige fordringer			54 925
Konsernkrav		1 344 694	990 000
Sum krav		1 574 694	1 347 925
Investeringar			
Aksjar og partar i føretak i same konsern	3		
Marknadsbaserte aksjar	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre marknadsbaserte finansielle instrument	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		767 458	504 385
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		767 458	504 385
Sum omløpsmiddel		2 342 152	1 852 310
SUM EIGEDELAR		26 357 077	26 612 072

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

Eigenkapital

Innskoten eigenkapital

Aksjekapital	1	99 000	30 000
Behaldning av egne aksjar	1		
Overkurs		8 039 019	-10 570
Sum innskoten eigenkapital		8 138 019	19 430

Opptent eigenkapital

Annen egenkapital		206 008	
Udisponert resultat			
Sum opptent eigenkapital		206 008	

Sum eigenkapital		8 344 027	19 430
-------------------------	--	------------------	---------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsett skatt	4	193 360	402 337
Sum avsetjingar for plikter		193 360	402 337

Anna langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjonar	5	15 789 545	16 501 160
Sum anna langsiktig gjeld		15 789 545	16 501 160

Sum langsiktig gjeld		15 982 905	16 903 497
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		198 046	260 625
Betalbar skatt	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Skyldig offentlige avgifter		69 354	67 129
Utbytte		520 000	120 000
Kortsiktig konserngjeld		1 170 000	9 108 589
Annen kortsiktig gjeld	6	72 745	132 801
Sum kortsiktig gjeld		2 030 145	9 689 145
Sum gjeld		18 013 050	26 592 642
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		26 357 077	26 612 072
POSTAR UTANOM BALANSEN			
Garantistillingar	5		
Pantstillingar	5		



LUNDE REVISJON AS

Besøksadresse: Naustdalsvegen 1b, 6800 Førde
Postadresse: Postboks 119, 6801 Førde
Telefon: 418 43000
E-post: kaare@lunderevisjon.no
Foretaksregisteret: 994 241 990 MVA

Til generalforsamlinga i Kapstad Eigedom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Fråsegn om revisjonen av årsrekneskapen

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kapstad Eigedom AS sin årsrekneskap som viser eit overskot på kr 726 008. Årsrekneskapen er samansett av balanse per 31. desember 2020, resultatrekneskap for rekneskapsåret avslutta per denne dato, og noter til årsrekneskapen, medrekna eit samandrag av viktige rekneskapsprinsipp.

Etter vår meining er årsrekneskapen som følgjer med, gitt i samsvar med lov og forskrifter og gir eit rettvise bilete av selskapet si finansielle stilling per 31. desember 2020, og av resultatene for rekneskapsåret som vart avslutta per denne dato, i samsvar med rekneskapslova og god rekneskapsskikk i Noreg.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Noreg, medrekna dei internasjonale revisjonsstandardane International Standards on Auditing (ISA-ane). Våre oppgåver og plikter etter desse standardane er beskrivne under overskrifta Revisors oppgåver og plikter ved revisjon av årsrekneskapen. Vi er uavhengige av selskapet slik det er krav om i lov og forskrift, og har oppfylt dei andre etiske pliktene våre i samsvar med desse krava. Etter vår oppfatning er innhenta revisjonsbevis tilstrekkeleg og formålstenleg som grunnlag for konklusjonen vår.

Styret og dagleg leiar sitt ansvar for årsrekneskapen

Styret og dagleg leiar (leiinga) er ansvarlege for å utarbeide årsrekneskapen i samsvar med lov og forskrifter, derunder for at han gir eit rettvise bilete i samsvar med rekneskapslova sine reglar og god rekneskapsskikk i Noreg. Leiinga er også ansvarleg for slik intern kontroll som ho finn naudsynt for å kunne utarbeide ein årsrekneskap som ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon, verken som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta.

Ved utarbeidinga av årsrekneskapen må leiinga ta standpunkt til selskapet si evne til å halde fram med drifta og opplyse om tilhøve av betydning for dette. Føresetnaden om at drifta kan halde fram, skal leggast til grunn for årsrekneskapen så lenge det ikkje er sannsynleg at verksemda vil bli avvikla.

Revisor sine oppgåver og plikter ved revisjonen av årsrekneskapen



LUNDE REVISJON AS

Vårt mål er å oppnå tryggande sikkerheit for at årsrekneskapen totalt sett ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon, verken som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta, og å gi ei revisjonsmelding som gir uttrykk for meininga vår. Tryggande sikkerheit er ein høg grad av tryggleik, men ingen garanti for at ein revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Noreg, og ISA-ane, alltid vil avdekke vesentleg feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta. Feilinformasjon blir vurdert som vesentleg dersom han, åleine eller samla, innanfor rimeleg grenser kan forventast å påverke økonomiske avgjerder som brukarane tar basert på årsrekneskapen.

For vidare omtale av revisor sine oppgåver og plikter viser vi til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Utsegn om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på revisjonen vår av årsrekneskapen slik den er omtala ovanfor, og kontrollhandlingar vi har funne nødvendige etter internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikkje er revisjon eller forenkla revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», meiner vi at leiinga har oppfylt plikta si til å sørge for ordentleg og oversiktleg registrering og dokumentasjon av selskapet sine rekneskapsopplysningar i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Noreg.

Førde, 26. mars 2021

Lunde Revisjon AS

Kåre Lunde
Statsautorisert revisor
kaare@lunderevisjon.no
T: 41 84 30 00



Årsrekneskap 2020

Kapstad Eigedom AS

Resultatrekneskap
Balanse
Noteopplysningar
Revisjonsberetning

Org.nr.: 924 777 591



RESULTATREKNESKAP

KAPSTAD EIGEDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020
Leigeinntekter		1 062 716
Anna driftsinntekt		106 418
Sum driftsinntekter		1 169 134
Avskrivning	2	349 531
Annan driftskostnad		675 175
Sum driftskostnader		1 024 706
Driftsresultat		144 428
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Utbytte		30 000
Anna renteinntekt		1 108
Konsernbidrag		1 344 694
Annan rentekostnad		-600 862
Resultat av finansposter		774 940
Ordinært resultat før skattekostnad		919 368
Skattekostnad på ordinært resultat	4	193 360
Ordinært resultat		726 008
Årsresultat		726 008
OVERFØRING		
Avsett til utbytte		520 000
Avsett til annen egenkapital		206 008
Sum overføringer		726 008



BALANSE

KAPSTAD EIGEDOM AS

EIENDELER	Note	2020	1.1.2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	0	402 337
Sum immaterielle eiendeler		0	402 337
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 405 500	6 748 000
Sum varige driftsmidler	2, 5	6 405 500	6 748 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	17 259 425	17 259 425
Investeringer i tilknyttet selskap	3	350 000	350 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 609 425	17 609 425
Sum anleggsmidler		24 014 925	24 759 762
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		230 000	303 000
Andre kortsiktige fordringer		0	54 925
Konsernfordringer		1 344 694	990 000
Sum fordringer		1 574 694	1 347 925
Bankinnskudd, kontanter o.l.		767 458	504 385
Sum omløpsmidler		2 342 152	1 852 310
Sum eiendeler		26 357 077	26 612 072



BALANSE

KAPSTAD EIGEDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	1.1.2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	99 000	30 000
Overkurs		8 039 019	-10 570
Sum innskutt egenkapital		8 138 019	19 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		206 008	0
Sum opptjent egenkapital		206 008	0
Sum egenkapital		8 344 027	19 430
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	193 360	402 337
Sum avsetning for forpliktelser		193 360	402 337
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 789 545	16 501 160
Sum annen langsiktig gjeld		15 789 545	16 501 160
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		198 046	260 625
Skyldig offentlige avgifter		69 354	67 129
Utbytte		520 000	120 000
Konserngjeld		1 170 000	9 108 589
Annen kortsiktig gjeld	6	72 745	132 801
Sum kortsiktig gjeld		2 030 145	9 689 145
Sum gjeld		18 013 050	26 592 642
Sum egenkapital og gjeld		26 357 077	26 612 072

Styret i Kapstad Eigedom AS

Geir Harald Kapstad
styreleder

Elisabeth Kapstad Midtun
styremedlem

Mariann Kapstad
styremedlem

Heidi Kapstad
styremedlem

KAPSTAD EIGEDOM AS

SIDE 4



KAPSTAD EIGEDOM AS

924 777 591

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er etablert i 2020 som følge av konsernfusjon der overdragende selskap er Kapstad Eiendom AS. Vederlagsaksjer i forbindelse med konsernfusjonen er utstedt til 4 eierselskap.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie skjer på kontraktbasis. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

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



KAPSTAD EIGEDOM AS

924 777 591

Note 1 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KAPSTAD EIGEDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	33,0	99 000
Sum	3 000		99 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ekmi Holding AS	750	25,0	25,0
Ghk Holding AS	750	25,0	25,0
Hkap Holding AS	750	25,0	25,0
Mkap Holding AS	750	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	11 031 655	11 031 655
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	7 031	7 031
= Anskaffelseskost 31.12.20	11 038 686	11 038 686
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	4 633 186	4 633 186
= Bokført verdi 31.12.20	6 405 500	6 405 500
Årets ordinære avskrivninger	349 531	349 531
Økonomisk levetid	5-33 år	

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Anleggsmidler				
Steinavegen 10 AS	100 %	17 259 425	17 259 425	17 259 425
Opus AS	10 %	350 000	350 000	350 000
Sum	1	17 609 425	17 609 425	17 609 425



KAPSTAD EIGEDOM AS

924 777 591

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	193 360	0
Skattekostnad ordinært resultat	193 360	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	919 368	0
Permanente forskjeller	-40 460	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 731 655	0
Skattepliktig inntekt	-852 747	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-295 833	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	295 833	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	1 737 781	1 829 523	91 742
Fordringer	-6 124	-1 829 520	-1 823 396
Sum	1 731 657	3	-1 731 655
Akkumulert fremførbart underskudd	-852 747	0	852 747
Grunnlag for utsatt skatt	878 910	3	-878 908
Utsatt skatt (22 %)	193 360	1	-193 360

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-15 789 545	-16 501 160
Sum	-15 789 545	-16 501 160
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	6 405 500	6 748 000
Sum	6 405 500	6 748 000

Det er i tillegg stilt sikkerheit i fast eiendom tilhøyrande Steinavegen 10 AS (orgnr. 929182073)



KAPSTAD EIGEDOM AS

924 777 591

Note 6 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til aksjonærer		40 000
Forskudd fra kunder	52 232	52 232
Påløpne renter	9 513	14 399
Periodiserte kostnader	11 000	26 170
Sum annen kortsiktig gjeld	72 745	132 801