



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 426 422
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KWAT EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gartnerhagen 2
2615 LILLEHAMMER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Monica Szacinski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2021

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, 18.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 944 996	1 724 166
Sum inntekter		1 944 996	1 724 166
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	934 073	934 073
Annen driftskostnad	5	372 497	470 030
Sum kostnader		1 306 570	1 404 102
Driftsresultat		638 426	320 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26	37
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		611 705	637 653
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-611 679	-637 616
Ordinært resultat før skattekostnad		26 747	-317 552
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 884	1 373 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 863	-1 691 361
Årsresultat		20 863	-1 691 361
Totalresultat		20 863	-1 691 361
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Konsernbidrag	3	51 161	4 566 260
Udekket tap	3	-30 298	-6 257 621
Sum overføringer og disponeringer		20 863	-1 691 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 385 001	1 357 782
Sum immaterielle eiendeler		1 385 001	1 357 782
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 119 103	23 053 176
Sum varige driftsmidler	2	22 119 103	23 053 176
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 504 104	24 410 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 952	
Konsernfordringer	6		1 260 000
Sum fordringer		68 952	1 260 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 109	496 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 109	496 055
Sum omløpsmidler		595 061	1 756 055
SUM EIENDELER		24 099 165	26 167 012



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		3 905 726	3 936 025
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	3	4 005 726	4 036 025
Sum egenkapital		4 005 726	4 036 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	13 670 742	14 273 958
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 280 172	7 643 704
Sum annen langsiktig gjeld		19 950 914	21 917 662
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 357	41 263
Betalbar skatt		18 673	
Skyldige offentlige avgifter		79 466	70 943
Annen kortsiktig gjeld		41 028	101 120
Sum kortsiktig gjeld		142 524	213 325
Sum gjeld		20 093 438	22 130 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 099 165	26 167 012



Resultatregnskap

KWAT Eiendom AS

	Note	2020	2019
Andre driftsinntekter		1 944 996	1 724 166
Sum driftsinntekter		1 944 996	1 724 166
Avskrivning varige driftsmidler	2	934 073	934 073
Annen driftskostnad	5	372 497	470 030
Sum driftskostnader		1 306 570	1 404 102
Driftsresultat		638 426	320 064
Annen renteinntekt		26	37
Annen rentekostnad		611 705	637 653
Netto finansposter		-611 679	-637 616
Ordinært resultat før skattekostnad		26 747	-317 552
Skattekostnad på ordinært resultat	8	5 884	1 373 809
Ordinært resultat		20 863	-1 691 361
Årsresultat		20 863	-1 691 361
Disponering av årsresultat			
Avgitt konsernbidrag	3	51 161	4 566 260
Overført til annen egenkapital	3	-30 298	-6 257 621
Sum disponert		20 863	-1 691 361

Organisasjonsnummer 922426422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Balanse

KWAT Eiendom AS

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	1 385 001	1 357 782
Sum Imaterielle eiendeler		<u>1 385 001</u>	<u>1 357 782</u>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 119 103	23 053 176
Sum varige driftsmidler	2	<u>22 119 103</u>	<u>23 053 176</u>
Sum anleggsmidler		<u>23 504 104</u>	<u>24 410 958</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i konsern	6	0	1 260 000
Andre fordringer		68 952	0
Sum fordringer		<u>68 952</u>	<u>1 260 000</u>
Bankinnskudd,kontanter o.l.		526 109	496 055
Sum omløpsmidler		<u>595 061</u>	<u>1 756 055</u>
Sum eiendeler		<u>24 099 165</u>	<u>26 167 012</u>

Organisasjonsnummer 922426422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS




Balanse

KWAT Eiendom AS

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		3 905 726	3 936 025
Sum innskutt egenkapital	3	<u>4 005 726</u>	<u>4 036 025</u>
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		<u>4 005 726</u>	<u>4 036 025</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 670 742	14 273 958
Gjeld konsern	6	6 280 172	7 643 704
Sum annen langsiktig gjeld		<u>19 950 914</u>	<u>21 917 662</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 357	41 263
Betalbar skatt		18 673	0
Skyldige offentlige avgifter		79 466	70 943
Annen kortsiktig gjeld		41 028	101 120
Sum kortsiktig gjeld		<u>142 524</u>	<u>213 325</u>
Sum gjeld		<u>20 093 438</u>	<u>22 130 988</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>24 099 165</u>	<u>26 167 012</u>

LILLEHAMMER, 22.02.2021
Styret for KWAT Eiendom AS


Arnt Erik Andreassen
Styrets leder

Organisasjonsnummer 922426422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



BDO AS
Storgata 178
2615 Lillehammer

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kwat Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kwat Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 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 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 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 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Rune Pettersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 510CQ-5LOWW-3QTBLEZDKM4-1NCDU-6JF2



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."

Rune Pettersen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1225396

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-23 13:40:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: S1OCQ-SLOWW-3QTBLEZDKM-TNCDU-6JF2

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>



Noter til regnskapet 31.12.2020

KWAT Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

Innkjøpte råvarer og ferdigvarer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varer i arbeid og egenproduserte ferdigvarer er vurdert til tilvirkningskost. Andel av faste tilvirkningskostnader er hensyntatt i vurderingen. Det er tatt hensyn til ukurans i varelageret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatter

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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Covid-19

Covid-19 har ikke påvirket selskapet i negativ forstand.

Organisasjonsnummer 922 426 422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2020

KWAT Eiendom AS

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	1 876 560	18 297 310	3 813 378	23 987 248
Tilgang				0
Fisjon				0
Anskaffelseskost 31.12	1 876 560	18 297 310	3 813 378	23 987 248
				0
Akk.ord.avskr. pr. 01.01	0	389 304	544 768	934 073
Ordinære avskrivninger	0	389 304	544 768	934 072
Nedskrivning	0			0
Akk. Avskriv/nedskriv pr 31.12	0	778 608	1 089 536	1 868 144
				0
Bokført verdi 31.12.	1 876 560	17 518 702	2 723 842	22 119 103
Ordinære avskrivningssatser		2 %	10 %	

Note 3 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1	100 000	3 936 025		4 036 025
Årets resultat		20 863		20 863
Avgitt konsernbidrag		-51 161		-51 161
Egenkapital pr. 31.12.	100 000	3 905 726	0	4 005 726

Note 4 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital fordeler seg på 1000 aksjer pålydende kr 100,-.
Dette gir en samlet aksjekapital på kr 100 000,-. Selskapet har kun én aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer:	Antall	Eierandel
KWAT Holding	1 000	100,0 %
Sum	1 000	100,0 %

Organisasjonsnummer 922 426 422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2020

KWAT Eiendom AS

Note 5 - Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2020

Det har heller ikke vært utbetalt noen ytelser til ledende personer eller styrehonorar.
Selskapet er av den grunn ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning i henhold til lov om OTP

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 13 900,- eks. mva

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Note 6 - Konsernmellomværende

Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Konsernfordring	0	1 260 000
Konserngjeld	-6 214 581	-1 789 524
Avgitt konsernbidrag	65 591	5 854 180
<u>Sum mellomværende med mor/søsterselskap</u>	<u>-6 148 990</u>	<u>5 324 656</u>

Note 7 - Pantstillelser og garantier

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 670 742	14 273 958
<u>Pantsatte eiendeler for gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>22 119 103</u>	<u>23 053 176</u>

Organisasjonsnummer 922 426 422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2020

KWAT Eiendom AS

Note 8 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt.

	2020	2019
Resultat før skattekostnad og konsernbidrag	26 747	-317 552
Endring i midlertidige forskjeller	123 723	90 074
Effekt av fisjonsfordring		6 562 141
Permanente forskjeller		
Skattemessig resultat før framførbart underskudd	150 470	6 334 663
Fremførbart underskudd		-480 483
Skattemessig resultat før avgitt konsernbidrag	150 470	5 854 180
Avgitt konsernbidrag	-65 591	-5 854 180
Årets skattegrunnlag etter konsernbidrag	84 879	0
Betalbar skatt	18 673	0
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-27 219	85 889
Skatt på konsernbidrag	14 430	1 287 920
Sum skattekostnad	5 884	1 373 809
Betalbar skatt i skattekostnaden	33 103	0
Skatt på konsernbidrag	-14 430	1 287 920
Betalbar skatt i balansen	18 673	1 287 920

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller, og beregning av utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller etter fisjon knyttet til	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	6 295 454	6 171 731	-123 723
Omløpsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	6 295 454	6 171 731	-123 723
Underskudd til fremføring			0
Sum grunnlag utsatt skatt/skattefordel	6 295 454	6 171 731	-123 723
Utsatt skatt/skattefordel	1 385 000	1 357 781	-27 219
Skatteprosent	22	22	

Organisasjonsnummer 922 426 422

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS