



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 025 487  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNUDSENKVARTALET AS  
Forretningsadresse: co/ Axer Eiendom AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Borger Borgenhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### 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, 08.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	202 412 412	258 455 411
Annen driftsinntekt		20 464	
<b>Sum inntekter</b>		<b>202 432 876</b>	<b>258 455 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	135 755 378	187 527 506
Annen driftskostnad	2	1 529 334	1 025 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>137 284 712</b>	<b>188 552 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 148 164</b>	<b>69 902 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		28 020	1 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 020</b>	<b>1 908</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		1 077 166
Annen rentekostnad		4 599	75
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 599</b>	<b>1 077 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 421</b>	<b>-1 075 333</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>65 171 586</b>	<b>68 827 357</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	14 337 765	15 142 018
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	50 833 821	53 685 339
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Byggeprosjekt under utførelse	1, 6	3 385 754	52 534 456
Utført, ikke fakturert produksjon	1, 6	54 378 307	125 542 611
<b>Sum varer</b>		<b>57 764 061</b>	<b>178 077 067</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		445 496	2 511 000
Andre kortsiktige fordringer		2 994 924	624 692
Konsernfordringer	3	569	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 440 989</b>	<b>3 135 692</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 511 975	62 776 331
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>45 511 975</b>	<b>62 776 331</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>106 717 025</b>	<b>243 989 090</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 717 025</b>	<b>243 989 090</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 150 000	3 150 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		15 718 250



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 150 000</b>	<b>18 868 250</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	33 043 528	38 491 457
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 043 528</b>	<b>38 491 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 193 528</b>	<b>57 359 707</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 929 308	9 665 787
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 929 308</b>	<b>9 665 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig gjeld nærstående selskap	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 929 308</b>	<b>9 665 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	45 000 000	100 204 396
Leverandørgjeld	3	1 519 945	24 503 929
Betalbar skatt	4	19 074 244	11 183 708
Utbytte			34 400 000
Annen kortsiktig gjeld			6 671 563
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 594 189</b>	<b>176 963 596</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 523 497</b>	<b>186 629 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 717 025</b>	<b>243 989 090</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Knudsenkvartalet AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Knudsenkvartalet AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### 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.

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

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.



## Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avviklet.

## 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>

BDO AS

Nina Corneliussen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UCM4D-MSQDB-A87EL-H30KU-C3HLU-CMZY



# 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."

## Nina Corneliussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 10:54:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UCM4D-MSQDB-N87EL-H30KU-C3HLU-CMZY

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>



# Knudsenkvartalet AS

## Årsberetning 2021

### Selskapets virksomhet og lokalisering

Knudsenkvartalet AS ble stiftet i 2018 med formål å utvikle og selge eiendomsprosjektet «Knudsenkvartalet» i Fyllingsdalen, Bergen. Prosjektet bestod opprinnelig av både bolig og næringsutvikling. Bolig-delen av prosjektet ble utfisjonert fra Hjalmar Brantings vei 2 Eiendom AS til Knudsenkvartalet AS i 2019. Knudsenkvartalet AS sin virksomhet har siden vært å utvikle, bygge og selge leiligheter i det nevnte prosjektet.

Prosjektet har tre byggetrinn hvorav alle er ferdigstilte, det siste trinnet i desember 2021. Selskapet eies 50 % av Axer Eiendom AS og 50 % av Rema Etablering Vest AS. Selskapets forretningskontor ligger sentralt til i Oslo.

### Utvikling og viktige hendelser i 2021

På tidspunktet for signering av årsregnskapet er alle prosjektets 144 leiligheter solgt, hvorav kun én leilighet gjenstår å overlevere i juni 2022. Markedet har vært relativt stabilt i 2021 og både prosjektet og salget har gått som forventet.

### Resultat, rettviseende oversikt og disponering (Tall i parentes gjelder 2020)

Driftsinntektene i 2021 ble 202,4 millioner (258,5 millioner), varekostnaden på 2021 ble 135,8 millioner (187,5 millioner) og årsresultatet endte på 50,8 millioner (53,7 millioner). Selskapet hadde en totalkapital på 106,7 millioner per 31.12.2021 (244,0 millioner). Selskapets bokførte egenkapital var 36,2 millioner per 31.12.2021 (57,4 millioner). Selskapet hadde en netto kontantstrøm fra drift på 144,3 millioner (50,3 millioner) og netto kontantstrøm fra finansiering på -161,6 millioner (-30,7 millioner).

Enkelte poster i selskapets regnskap inneholder estimatusikkerhet der selskapet har utøvd skjønn og lagt til grunn forutsetninger etter ensartede prinsipper og retningslinjer over tid. Disse forutsetningene er vurdert å være realistiske og representerer selskapets beste estimat. Estimativurderinger knytter seg i hovedsak til vurdering av ferdigstillelsesgrad av igangsatt boligprosjekt.

Selskapet har en sunn finansiell stilling og styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er av den oppfatning at selskapets soliditet og likviditet anses tilfredsstillende. I samsvar med regnskapsloven § 3-3 a bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Etter overleveringene av samtlige boliger, vil selskapets hovedvirksomhet primært relatere seg til kjøpernes eventuelle reklamasjonsrettigheter etter Bustadoppføringslova.

### Risiko

Selskapets prosjekt er ferdigstilt og alle enhetene er solgt ved signering av årsregnskapet. Gjenværende risiko i selskapet anses minimal.



## Arbeidsmiljø og ytre miljø

Selskapet har ingen ansatte, men benytter seg av tjenester som leveres fra nærstående selskap. Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Styret består av 4 medlemmer, ingen kvinner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

I 2021 var det en ulykke på byggeprosjektet hvor den skadelidende mottok medisinsk behandling.

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø i form av støy, støv og vibrasjoner og annen miljøbelastning som er iboende i byggeprosjekter. Virksomheten kan også medføre inngrep i og forandring av landskap og natur. Selskapet ønsker å drive virksomheten slik at belastningen på ressurser og omgivelser ligger på et nivå godt innenfor kravene fra myndigheter og oppdragsgivere.

## Andre forhold

Selskapet hadde ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

På den ekstraordinære generalforsamlingen den 22. september 2021 ble det besluttet å gi et tilleggsutbytte på kr 135 520 i utbytte per aksje, totalt kr 15 718 250 til selskapets aksjonærer. På den ekstraordinære generalforsamlingen den 8. november 2021 ble det besluttet å gi et utbytte på kr 44 480 per aksje på totalt kr 17 792 000 på grunnlag av revidert mellombalanse per 30. september 2021.

Årets resultat, et overskudd etter skatt på kr 50,8 millioner, foreslås disponert til annen egenkapital.

\*\*\*\*

*Oslo, 10. mars 2022  
For styret i Knudsenkvartalet AS  
(elektronisk signert)*

*Eirik Fuglum  
Styrets leder*

*Henning Tumanjan Trangerud  
Styremedlem*

*Borger Borgenhaug  
Styremedlem*

*Mikael Grinde Skovrup  
Styremedlem*

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZ0Z-2VULY-WSBVU



## Resultatregnskap

Knudsenkvartalet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	202 412 412	258 455 411
Annen driftsinntekt		20 464	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>202 432 876</b>	<b>258 455 411</b>
Varekostnad	1	135 755 378	187 527 506
Annen driftskostnad	2	1 529 334	1 025 215
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>137 284 712</b>	<b>188 552 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 148 164</b>	<b>69 902 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 020	1 908
Rentekostnad til nærstående selskaper	3	0	1 077 166
Annen rentekostnad		4 599	75
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>23 421</b>	<b>-1 075 333</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		65 171 586	68 827 357
Skattekostnad på ordinært resultat	4	14 337 765	15 142 018
<b>Årsresultat</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	50 833 821	53 685 339
<b>Sum overføringer</b>		<b>50 833 821</b>	<b>53 685 339</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GW2OZ-2VULY-WSBVU



## Balanse

Knudsenkvartalet AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Byggeprosjekt under utførelse</b>			
Byggeprosjekt under utførelse	1, 6	3 385 754	52 534 456
Utført, ikke fakturert produksjon	1, 6	54 378 307	125 542 611
<b>Sum byggeprosjekt under utførelse</b>		<b>57 764 061</b>	<b>178 077 067</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		445 496	2 511 000
Andre kortsiktige fordringer		2 994 924	624 692
Fordringer til nærstående selskaper	3	569	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 440 989</b>	<b>3 135 692</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 511 975	62 776 331
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>106 717 025</b>	<b>243 989 090</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>106 717 025</b>	<b>243 989 090</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZ0Z-2VULY-WSBVU



### Balanse

Knudsenkvartalet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 150 000	3 150 000
Overkurs	5	0	15 718 250
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 150 000</b>	<b>18 868 250</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	33 043 528	38 491 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 043 528</b>	<b>38 491 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 193 528</b>	<b>57 359 707</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	4 929 308	9 665 787
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 929 308</b>	<b>9 665 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	45 000 000	100 204 396
Leverandørgjeld		346 125	23 732 015
Leverandørgjeld til nærstående selskap	3	1 173 821	771 914
Betalbar skatt	4	19 074 244	11 183 708
Utbytte		0	34 400 000
Annen kortsiktig gjeld		0	6 671 563
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 594 189</b>	<b>176 963 596</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 523 497</b>	<b>186 629 383</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>106 717 025</b>	<b>243 989 090</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZ0Z-2VULY-WSBVU



**Balanse**

Knudsenkvartalet AS  
Oslo, 10. mars 2022

\_\_\_\_\_  
Eirik Fuglum  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Henning Tumanjan Trangerud  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Borger Borgenhaug  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mikael Grinde Skovrup  
styremedlem

Pemmo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZ0Z-2VULY-WSBVU



## Kontantstrømanalyse

Knudsenkvartalet AS

	2021	2020
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	65 171 586	68 827 357
Periodens betalte skatt	-11 183 708	0
Endring i varelager	49 148 702	34 045 345
Endring i kundefordringer	73 229 808	-38 617 786
Endring i leverandørgjeld	-22 983 984	14 358 486
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-9 042 364	-28 316 398
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>144 340 040</b>	<b>50 297 004</b>
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	5 424 799
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-55 204 396	0
Utbetaling av utbytte	-106 400 000	0
Netto endring gjeld til nærstående selskap	0	-36 093 637
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-161 604 396</b>	<b>-30 668 838</b>
Netto endring i kontanter	-17 264 356	54 028 166
Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse	62 776 331	8 748 165
<b>Beholdning av kontanter ved periodens slutt</b>	<b>45 511 975</b>	<b>62 776 331</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZOZ-2VULY-WSBVU



## Noter til årsregnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler og etter norske regnskapsstandarder.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Regnskapsperioden for 2021 omfatter perioden 01.01.2021 til 31.12.2021.

Antall årsverk i selskapet er 0.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Inntekter og kostnader

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Forskuddsfakturerte inntekter, og påløpte ikke fakturerte kostnader vil ved slutten av året blir periodisert og ført som gjeld i selskapets balanse. Opptjente, ikke mottatte inntekter inntektsføres og føres opp som et tilgodehavende i balansen.

### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Gjeldspostene i regnskapet blir bokført til nominell verdi, og reguleres ikke for eventuelle renteendringer.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Fordringer

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

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 1 Byggeprosjekt

	2021	2020
Bokført beholdning prosjekt 31.12	57 764 061	178 077 067

Salgsinntekt i regnskapet for 2021 på kr. 202 412 412 og varekostnad på kr. 135 755 378 er resultatført iht.NRS 2 - anleggskontrakter. Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt pr. 31.12.2021 er kr. 58 959 307. Forskuddsfakturert produksjon er pr. 31.12.2021 kr. 4 581 000. Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt og forskuddsfakturert produksjon er nettoført som "Utført, ikke fakturert produksjon" i balansen, iht. NRS 2.

Byggeprosjektet har tre byggetrinn. Byggetrinn 1 er ferdigstilt pr. 31.12.2021. For byggetrinn 2 er fullføringsgrad 100% og salgsgrad 97%. For byggetrinn 3 er fullføringsgrad 97% og salgsgrad 92%.

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

#### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr. 111 344 inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	111 344
Andre tjenester	0
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>111 344</b>

### Note 3 Mellomværende med nærstående selskaper

Fordringer	2021	2020
Kundefordringer	134 731	0
Kortsiktige fordringer	569	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>135 300</b>	<b>0</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZOZ-2VULY-WSBVU



## Noter til årsregnskapet 2021

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld til nærstående selskaper	1 173 821	771 914
Kortsiktig gjeld til nærstående selskaper	0	34 400 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 173 821</b>	<b>35 171 914</b>

Renter på mellomværende med konsernselskaper og nærstående parter beregnes hvert kvartal iht gjeldende avtale mellom partene. Renten som benyttes er 3 mnd NIBOR + 2%.  
Ordinære kundefordringer og leverandørgjeld renteberegnes ikke.

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	19 074 244	11 183 708
Endring i utsatt skatt	-4 736 479	3 958 310
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>14 337 765</b>	<b>15 142 018</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	65 171 586	68 827 357
Permanente forskjeller	75	0
Endring i midlertidige forskjeller	21 529 448	-8 389 270
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 603 050
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>86 701 109</b>	<b>50 835 038</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	19 074 244	11 183 708
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>19 074 244</b>	<b>11 183 708</b>

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	22 405 946	43 935 395	21 529 448
<b>Sum</b>	<b>22 405 946</b>	<b>43 935 395</b>	<b>21 529 448</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>22 405 946</b>	<b>43 935 395</b>	<b>21 529 448</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 929 308</b>	<b>9 665 787</b>	<b>4 736 479</b>



## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	3 150 000	15 718 250	38 491 457	57 359 707
Tilleggsutbytte		-15 718 250	-38 489 750	-54 208 000
Ekstraordinært utbytte			-17 792 000	-17 792 000
Årets resultat			50 833 821	50 833 821
<b>Pr 31.12</b>	<b>3 150 000</b>	<b>0</b>	<b>33 043 528</b>	<b>36 193 528</b>

### Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	100 204 396
<b>Sum</b>	<b>45 000 000</b>	<b>100 204 396</b>

Balanseført verdi av pantsatt varelager er kr 57 764 061.

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Knudsenkvartalet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	400	7 875,0	3 150 000
<b>Sum</b>	<b>400</b>		<b>3 150 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Axer Eiendom AS	200	50,0	50,0
Rema Etablering Vest AS	200	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>400</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6WV4-GWZ0Z-2VULY-WSBVU



# 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."

## Eirik Fuglum

Underskriver

Serienummer: 9578-5992-4-3105762

IP: 62.92.xxx.xxx

2022-04-06 08:12:36 UTC



## Mikael Grinde Skovrup

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-985658

IP: 109.74.xxx.xxx

2022-04-06 08:15:33 UTC



## Borger Borgenhaug

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-408452

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-06 08:16:13 UTC



## Henning Tumanjan Trangerud

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1282068

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-04-07 11:08:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y8YBL-GfE6C-U6VV4-GWZ0Z-2VULY-W5BVU

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>