



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 233 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KYNNINGSRUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 2A
1767 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Furuheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

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, 30.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5	1 384 215	1 038 755
Sum inntekter		1 384 215	1 038 755
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	1 620
Annen driftskostnad	2	1 297 556	1 101 650
Sum kostnader		1 297 556	1 103 270
Driftsresultat		86 659	-64 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	7 868 310	73 711 262
Annen renteinntekt	3	1 079 908	394 092
Annen finansinntekt		0	2 664 427
Sum finansinntekter		8 948 218	76 769 781
Annen rentekostnad	3	2 215 595	944 510
Annen finanskostnad		5 759	3 188
Sum finanskostnader		2 221 354	947 698
Netto finans		6 726 864	75 822 083
Ordinært resultat før skattekostnad		6 813 523	75 757 568
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 641 450	2 010 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 172 073	73 746 945
Årsresultat		5 172 073	73 746 945
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		0	64 908 025
Avgitt konsernbidrag		-5 385 973	-49 964 881
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 900	-41 125 961
Sum overføringer og disponeringer		5 172 073	73 746 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	0	30 780
Sum varige driftsmidler		0	30 780
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	60 581 905	60 581 905
Investeringer i tilknyttet selskap	12	3 265 398	3 265 398
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	223 409 033	9 217 777
Sum finansielle anleggsmidler		287 256 336	73 065 080
Sum anleggsmidler		287 256 336	73 095 860
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	23 625
Andre fordringer	3	7 868 310	12 531 722
Sum fordringer		7 868 310	12 555 347
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	9 723 098	52 589 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 723 098	52 589 085
Sum omløpsmidler		17 591 408	65 144 432
SUM EIENDELER		304 847 744	138 240 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	25 000 000	25 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	51 264 840	51 478 740
Sum innskutt egenkapital		76 264 840	76 478 740
Sum egenkapital		76 264 840	76 478 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	139 468	159 614
Sum avsetninger for forpliktelser		139 468	159 614
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	220 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	9 375 662
Sum annen langsiktig gjeld		220 000 000	9 375 662
Sum langsiktig gjeld		220 139 468	9 535 276
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	103 304	62 135
Skyldige offentlige avgifter		3 020	0
Annen kortsiktig gjeld	3	8 337 112	52 164 141
Sum kortsiktig gjeld		8 443 436	52 226 276
Sum gjeld		228 582 904	61 761 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		304 847 744	138 240 292



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinn	11	28 813 588	40 943 847
Annen driftsinntekt	5	4 306 114	85 228 060
Sum inntekter		33 119 702	126 171 907
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	3 475 502
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 376 743	8 303 424
Annen driftskostnad	2	12 195 135	16 057 241
Sum kostnader		18 571 878	27 836 167
Driftsresultat		14 547 824	98 335 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	2 366 276	-549 100
Annen renteinntekt	3	503 789	492 905
Annen finansinntekt		42 403	2 707 749
Sum finansinntekter		2 912 468	2 651 554
Annen rentekostnad	3	6 991 435	9 274 411
Annen finanskostnad		5 772	3 241
Sum finanskostnader		6 997 207	9 277 652
Netto finans		-4 084 739	-6 626 098
Ordinært resultat før skattekostnad		10 463 085	91 709 642
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 963 908	3 504 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 499 177	88 204 658
Årsresultat		8 499 177	88 204 658



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	281 378 878	280 198 305
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 398 191	30 780
Sum varige driftsmidler		282 777 069	280 229 085
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	12	14 474 229	12 107 953
Andre fordringer	3	6 339 753	
Sum finansielle anleggsmidler		20 813 982	12 107 953
Sum anleggsmidler		303 591 051	292 337 038
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 523 914	918 431
Andre fordringer	3	1 275 221	907 855
Sum fordringer		2 799 135	1 826 286
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	9 842 582	57 233 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 842 582	57 233 515
Sum omløpsmidler		12 641 717	59 059 801
SUM EIENDELER		316 232 768	351 396 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	25 000 000	25 000 000
Sum innskutt egenkapital		25 000 000	25 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond		11 208 831	8 842 555
Annen egenkapital	7	32 790 293	32 043 365
Sum opptjent egenkapital		43 999 124	40 885 920
Sum egenkapital		68 999 124	65 885 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	16 620 723	16 410 423
Sum avsetninger for forpliktelser		16 620 723	16 410 423
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	220 000 000	213 211 100
Sum annen langsiktig gjeld		220 000 000	213 211 100
Sum langsiktig gjeld		236 620 723	229 621 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	660 552	593 893
Betalbar skatt	6	92 012	0
Skyldige offentlige avgifter		3 020	0
Annen kortsiktig gjeld	3	9 857 337	55 295 503
Sum kortsiktig gjeld		10 612 921	55 889 396
Sum gjeld		247 233 644	285 510 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 232 768	351 396 839



Årsberetning 2021

Virksomheten

Kynningsrud Eiendom AS har hovedkontor i Halden. Virksomheten omfatter eiendomsutvikling og utleie av fast eiendom i Norge, samt investeringer i tilknyttede selskaper gjennom Fredriksten Utvikling AS. Kynningsrud Eiendom AS har i dag 4 datterselskaper som består av: Kynningsrud Valle AS, Halden Brygge AS, Knivsparken AS og Kynningsrud Lillehammer AS.

Investeringer og salg 2021

Det har i 2021 vært fokus på å renovere og videreutvikle eiendommene i konsernet. Det er ikke blitt foretatt kjøp eller salg av eiendommer i løpet av 2021.

For 2022 vil selskapet fortsette å forvalte sine eiendommer, slik at de er attraktive leieobjekter. Det skal også jobbes aktiv med å finne nye utviklingsprosjekter.

Økonomisk oversikt

Selskapet har hatt en god utvikling i 2021, og styret er fornøyd med utviklingen.

I tabellen nedenfor presenteres noen nøkkeltall som viser konsernets utvikling de siste 5 årene.

	2021	2020	2019	2018	2017
Netto omsetning	32 798	126 172	76 815	50 726	42 399
Resultat før skatt	10 463	91 710	40 370	31 233	46 125
Sum bokført egenkapital	74 385	65 886	161 777	139 618	115 945
Totalkapital	321 619	351 397	561 422	574 858	497 041
Antall ansatte 31.12	0	0	2	2	2

**Alle tall i tusen*

Ansatte som jobber med eiendom er ansatt i morselskapet Kynningsrud AS. Etter en restrukturering i 2020 hvor svenske selskaper ble overført til eget konsern består konsernet nå kun av norske eiendommer.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Ellers vises det til selskapets regnskap med noter, som etter styrets oppfatning gir et rettviseende bilde av selskapets stilling og drift ved årsskiftet.



Personal m.m.

Selskapet og konsernet har ingen ansatte. Administrative ressurser leies inn fra morselskapet Kynningsrud AS. Konsernet har tegnet forsikring for styre- og ledelsesansvar. Forsikringen gjelder for ledere og styremedlemmer hvor morselskapet Kynningsrud AS har en direkte eller indirekte eierandel på over 50%.

Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover de grenser som er tillatt i lover og forskrifter.

Eierforhold

Selskapet inngår som en del av konsernregnskapet til Kynningsrud AS som eier 100 % av aksjene i Kynningsrud Eiendom AS.

Finansiell risiko

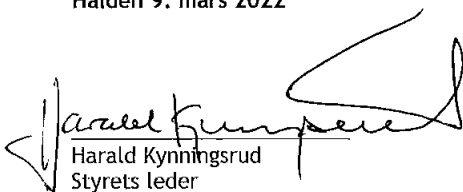
Selskapet er i liten grad eksponert for finansiell risiko. Den finansielle risikoen ligger i markedsrisiko for rentesvingninger. Styret vurderer likviditeten i konsernet som god. Med lav ledighet og lange leiekontrakter vurderer styret kreditt og refinansieringsrisiko som lav.

Disponering av årets resultat i Kynningsrud Eiendom AS

Styret foreslår følgende bruk av årets overskudd på kr 5 172 073:

Avgitt konsernbidrag	5 385 973,-
Overført fra annen egenkapital	-213 900,-

Halden 9. mars 2022


Harald Kynningsrud
Styrets leder


Pål Harald Kynningsrud
Styremedlem / Daglig leder


Andreas Furuheim
Styremedlem


Lars Nikolai Kynningsrud
Styremedlem



Morselskap		Kontantstrømanalyse		Konsern	
2021	2020			2021	2020
6 813 523	75 757 568		Resultat før skattekostnad	10 463 085	91 709 642
-142 476	-145 995	-	Periodens betalte skatt	-142 476	-1 810 250
-7 868 310	-73 711 262	-	Inntekt på investering i tilknyttet/datterselskap	-2 366 276	549 100
-	-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-80 711 068
-	-	+	Ordinære avskrivninger	6 376 743	8 303 424
23 625	15 244		Endring i kundefordringer	-605 483	-42 768
41 169	-57 487		Endring i leverandørgjeld	66 659	-14 554 116
761 580	-15 700		Endring i andre tidsavgrensningsposter	-633 200	905 311
-370 889	1 842 368	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	13 159 052	4 349 275
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
30 780	-	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	30 780	322 918 488
-	-30 780	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 955 507	-11 727 963
-	5 475 000	+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	5 475 000
-	-3 250 000	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-3 250 000
30 780	2 194 220	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-8 924 727	313 415 525
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
220 000 000	-	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	220 000 000	-
-	-	-	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-213 211 100	-140 847 480
-	-	-	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-57 596
-222 719 741	19 040 230		Inn- og utbetalinger vedrørende utlån	-6 339 753	-
-	-40 000 000	-	Utbetalinger av utbytte	-	-134 130 748
-	61 442 996	+	Innbetalinger av utbytte	-	-
12 268 266	6 953 928	+	Innbetalinger av konsernbidrag	-	-
-52 074 404	-10 272 185	-	Utbetalinger av konsernbidrag	-52 074 404	-10 272 185
-42 525 879	37 164 969	=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-51 625 257	-285 308 009
-	-		Effekt av valutakursendringer på kont. og kontantekvivalenter	-	-
-42 865 988	41 201 557	=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-47 390 932	32 456 790
52 589 085	11 387 527	+	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	57 233 514	24 776 724
9 723 098	52 589 085	=	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	9 842 582	57 233 514



Noter til regnskapet 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021.

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.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper (forts.)

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investering i tilknyttet selskap

I selskapsregnskapet er investering i tilknyttet selskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Årets skattekostnad består av betalbar skatt for inntektsåret, samt endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Renteinstrumenter

Selskapet anvender rentebytteavtaler som regnskapsføres i henhold til prinsipp om sikring. Den effektive delen av sikringen regnskapsføres som rentekostnad over sikringsrelasjonens løpetid. Eventuell ineffektiv del av rentebytteavtale regnskapsføres etter regnskapslovens alminnelige regler for omløpsmidler.

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.	Mor		Konsern	
	01.01 -31.12		01.01 -31.12	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	0	0	0	2 378 831
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	767 557
Pensjon	0	0	0	225 290
Andre personalkostnader	0	0	0	103 823
Lønnskostnader	0	0	0	3 475 502

Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0	0	2
--------------------------------	---	---	---	---

Ytelser til ledende personer (Morselskap)	2021	2020
Lønn/pensjon daglig leder	-	-
Styrehonorar	-	-

Daglig leder er ansatt i Kynningsrud AS og fakturerer sine tjenester til datterselskapene. Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravet i denne lov.

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm (forts.)

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet 2021 utgjør kr	47 450
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	105 050
Revisjonshonoraret for konsernet for 2021 utgjør kr	98 423
Bistand og konsulenttjenester fra revisor utgjør kr.	144 089



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Mellomværende med foretak i samme konsern

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Fordringer				
Kundefordringer	-	-	94 734	-34 592
Andre kortsiktige fordringer	7 868 310	12 268 266	-	-
Langsiktige fordringer	217 069 280	9 217 777	-	-
Sum fordringer	224 937 590	21 486 043	94 734	-34 592

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld				
Leverandørgjeld	62 560	10 290	81 798	30 854
Kortsiktig gjeld	7 842 008	52 074 404	6 905 093	52 074 404
Langsiktig gjeld	-	9 375 662	-	-
Sum gjeld	7 904 568	61 460 356	6 986 891	52 105 258

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Renter				
Renteinntekter	743 097	201 681	-	-
Rentekostnader	28 182	196 483	-	-
	714 915	5 198	-	-

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger/ Tomter	Bygg under oppføring	Biler, driftsløsøre og inventar	Sum
Morselskap:				
Anskaffelseskost 01.01	0	0	616 631	616 631
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang	0	0	-30 780	-30 780
Anskaffelseskost 31.12	0	0	585 851	585 851
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	0	616 631	616 631
Årets avskrivninger	0	0	0	0
Akk. Avskrivninger på avgang	0	0	-30 780	-30 780
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	585 851	585 851
Bokført verdi 31.12	0	0	0	0

Økonomisk levetid 50 år 3-5 år
Avskrivningsplan Lineær

Note 4 Varige driftsmidler (forts.)

	Bygninger/ Tomter	Bygg under oppføring	Driftsløsøre, inventar o.a. maskiner	Sum
Konsern:				
Anskaffelseskost 01.01	330 053 674	0	1 257 283	331 310 957
Tilgang kjøpte driftsmidler	7 401 963	0	1 553 545	8 955 508
Avgang driftsmidler	0	0	-30 780	-30 780
Anskaffelseskost 31.12	337 455 637	0	2 780 048	340 235 685
Akkumulerte avskrivninger 01.01	49 855 369	0	1 257 283	51 112 652
Årets avskrivninger	6 221 389	0	155 354	6 376 743
Akk.avskrivning på avgang	0	0	-30 780	-30 780
Akkumulerte avskrivninger 31.12	56 076 758	0	1 381 857	57 458 615
Bokført verdi 31.12	281 378 878	0	1 398 191	282 777 069

Økonomisk levetid 50 år 3- 5 år
Avskrivningsplan Lineær



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Datterselskaper/selskaper innarbeidet i konsernregnskapet

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Land	Eierandel/ stemmeandel	Valuta	2021	Egenkapital 31.12.21
Kynningsrud Valle AS	Halden	Norge	100 %	NOK	4 952 578	1 231 569
Halden Brygge AS	Halden	Norge	100 %	NOK	320 389	30 320 389
Knivsparken AS	Halden	Norge	100 %	NOK	1 421 567	2 958 788
Kynningsrud Lillehammer AS	Halden	Norge	100 %	NOK	570 673	2 570 673

Konsernet har i løpet av 2020 solgt datterselskapet Kynningsrud Kasen AB, Kynningsrud Karlstad 2 AB og Munkedal Norra Berget AB i tillegg er eierskapet til Kynningsrud Fastighet AB og de andre datterselskapene i Sverige solgt ut av Kynningsrud Eiendom, og over i en ny struktur under Kynningsrud AS og Kynningsrud Bygg Holding AB.

Note 6 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12 2021	2020	01.01 - 31.12 2021	2020
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	6 813 523	75 757 568		
Permanente forskjeller	-	-66 269 509		
Endring midlertidige forskjeller	91 570	100 683		
Avgitt konsernbidrag	-6 905 093	-9 588 742		
Grunnlag betalbar skatt	-	-		
Betalbar skatt i balansen	-	-		
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	142 476	2 323 073	1 757 860	3 246 583
Endring utsatt skatt	-20 146	-312 450	206 048	258 402
Årets totale skattekostnad	122 330	2 010 623	1 963 908	3 504 985
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:				
Anleggsmidler	413 076	449 426	82 616 388	73 744 529
Fordringer	-	-	-241 322	-
Gevinst og tapskonto	220 871	276 092	678 636	848 299
Sum	633 947	725 518	83 053 702	74 592 828
Utsatt skatt/skattefordel	139 468	159 614	16 620 723	16 410 423

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	1 498 974	16 666 665
Permanente forskjeller (22%)	142 476	-14 656 042
Beregnet skattekostnad	1 641 450	2 010 623
Effektiv skattesats	24,1 %	2,7 %



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	-	-	51 478 740	76 478 740
Årsresultat				5 172 073	5 172 073
Avgitt konsernbidrag				-5 385 973	-5 385 973
Egenkapital 31.12.	25 000 000	-	-	51 264 840	76 264 840

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Kynningsrud Eiendom AS pr. 31.12. består av 25 000 aksjer pålydende kr 1 000. Alle aksjene er eiet av Kynningsrud AS. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til morselskapet.

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.	25 000 000	0	0	32 043 365	8 842 555	65 885 920
Årets endring i egenkapital:						
Årsresultat				6 132 901	2 366 276	8 499 177
Avgitt konsernbidrag				-5 385 973		-5 385 973
Egenkapital 31.12.	25 000 000	0	0	32 790 293	11 208 831	68 999 124

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Kassakreditt	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	220 000 000	-	220 000 000	213 211 100
Sum	220 000 000	-	220 000 000	213 211 100

Gjeld som forfaller senere enn 5 år

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Bygg og eiendom	-	-	281 378 878	280 198 305
Sum	-	-	281 378 878	280 198 305

Det er stilt sikkerhet til fordel for morselskap med eiendeler i de øvrige selskapene.

Note 9 Bankinnskudd

Morselskapet har ingen ansatte, og derfor ingen bundne skattetreksmidler.



Noter til regnskapet 2021

Note 10 Finansiell markedsrisiko

Selskapet rentesikrer deler av sin langsiktige gjeld. Pr. 31.12.2021 er 100 MNOK og 30 MSEK rentesikret ved rentebytteavtaler, der selskapet betaler fastrente. Hensikten med avtalene er å sikre en forutsigbar rentekostnad fram til låneforfall. Pr. 31.12.21 har rentebytteavtalene en positiv markedsverdi på kr 581.266. Rentebytteavtalen på kr 100 MNOK har utløp 08.08.2029 og 30 MSEK har utløp 20.09.2024. Selskapet har for tiden ingen lån i SEK, og vil avslutte denne rentebytteavtalen i løpet av 2022.

Note 11 Virksomhetsområde og geografisk marked

Kynningsrud Eiendom AS konsern har virksomhetsområde i Norge, hovedsakelig på Østlandet. Konsernets kundegruppe består i hovedsak av norske selskaper

Note 12 Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper og andre selskaper

Firma	Eierandel	Bokført verdi		2021	Bokført	Bokført
		konsern	Kjøp av		verdi	verdi
		01.01.2021	aksjer		Konsern	Selskap
					31.12.2021	31.12.2021
Fredriksten Utvikling AS	50 %	12 107 953	-	2 366 276	14 474 229	3 265 398



Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kynningsrud Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Kynningsrud Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 og konsernet 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 og konsernets 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>

BDO AS

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PJ36-4G55I-MQK2K-TXMWE-50VCG-WEZZQ



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."

Jørn Løken

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 11:31:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4PJ36-4G55f-MQK2K-TXMWE-50VCG-WEZQ

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>