

# Årsrapport for 2022

## Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

## Revisjonsberetning

---

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		11 704 508	10 668 652
Annen driftsinntekt		846 647	307 750
Sum driftsinntekter		<u>12 551 155</u>	<u>10 976 402</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Felleskostnader		4 455 821	3 444 889
Avskrivning	2	2 875 222	2 658 969
Annen driftskostnad	3	2 930 559	1 469 289
Sum driftskostnader		<u>10 261 602</u>	<u>7 573 147</u>
Driftsresultat		<u>2 289 553</u>	<u>3 403 255</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		14 450 193	14 422 744
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		523 404	182 204
Annen finansinntekt		2 493 875	200 933
Annen finanskostnad		6 392 216	5 305 631
Netto finansposter		<u>11 075 256</u>	<u>9 500 250</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 364 809</u>	<u>12 903 505</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 946 602</u>	<u>1 894 476</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>11 418 207</b></u>	<u><b>11 009 029</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	5	4 500 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	6 918 207	0
Udekket tap	5	0	11 009 029
Sum disponert		<u>11 418 207</u>	<u>11 009 029</u>

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	61 699 691	63 851 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	8 800	18 500
Sum varige driftsmidler		<u>61 708 491</u>	<u>63 869 691</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	222 467 379	212 631 963
Lån til foretak i samme konsern	8	14 171 565	4 566 234
Sum finansielle anleggsmidler		<u>236 638 944</u>	<u>217 198 197</u>
Sum anleggsmidler		<u>298 347 435</u>	<u>281 067 888</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 227 568	844 588
Andre fordringer	8	14 702 571	14 640 576
Sum fordringer		<u>15 930 139</u>	<u>15 485 164</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>35 529 391</u>	<u>43 035 645</u>
Sum omløpsmidler		<u>51 459 530</u>	<u>58 520 809</u>
Sum eiendeler		<u>349 806 965</u>	<u>339 588 697</u>

---

## Exsentra Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000 000	30 000 000
Overkurs	5	<u>111 227 147</u>	<u>111 227 147</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>141 227 147</u>	<u>141 227 147</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>6 918 207</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>6 918 207</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>148 145 354</u>	<u>141 227 147</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>4 474 819</u>	<u>4 815 019</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 474 819</u>	<u>4 815 019</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	173 679 302	182 049 390
Øvrig langsiktig gjeld		<u>1 160 333</u>	<u>1 217 648</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>174 839 635</u>	<u>183 267 038</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 376 717	499 333
Betalbar skatt	4	358 864	169 850
Skyldige offentlige avgifter		0	19 035
Avsatt utbytte		4 500 000	4 500 000
Annen kortsiktig gjeld	8	<u>16 111 576</u>	<u>5 091 275</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 347 157</u>	<u>10 279 493</u>
Sum gjeld		<u>201 661 611</u>	<u>198 361 550</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>349 806 965</u>	<u>339 588 697</u>

---

Balanse pr. 31. desember

Note

2022

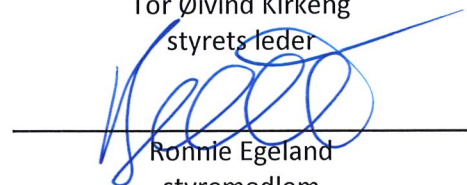
2021

31. desember 2022  
Billingstad, 16. mars 2023



---

Tor Øivind Kirkeng  
styrets leder



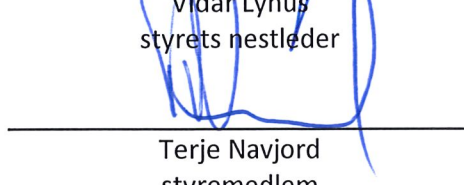
---

Ronnie Egeland  
styremedlem



---

Vidar Lyhus  
styrets nestleder



---

Terje Navjord  
styremedlem

---

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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.

#### *Salgsinntekter*

Leieinntekter og andel felleskostnader inntektsføres løpende. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

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

#### *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 for 2022

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

### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygg og annen fast eiendom	Tilpasning for nye leietakere	Fast byggnings- inventar	Web side	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	74 373 274	15 108 152	1 515 959	29 085	91 026 470
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	371 050	342 972	0	714 022
Anskaffelseskost 31.12.	74 373 274	15 479 202	1 858 931	29 085	91 740 492
Akk.avskrivning 31.12.	-22 108 383	-7 434 902	-468 430	-20 286	-30 032 001
Balanseført pr. 31.12.	52 264 891	8 044 300	1 390 501	8 799	61 708 491
Årets avskrivninger	1 420 400	1 370 850	74 272	9 700	2 875 222
Økonomisk levetid	50 år	10 år	20 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet.

Godtgjørelse til revisor utgjorde NOK 96 372 ekskl. mva. i regnskapsåret 2022.

---

**Noter til regnskapet for 2022**

**Note 4 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	2 286 802	635 826
Endring utsatt skatt	-340 200	1 258 650
Årets totale skattekostnad	<u>1 946 602</u>	<u>1 894 476</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	13 364 809	12 903 505
Permanente forskjeller	4 097	-13
3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	132 750	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-4 500 000	-4 425 000
Resultatført konsernbidrag	-9 950 193	-9 997 744
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-155 716	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>1 548 615</u>	<u>1 326 202</u>
Alminnelig inntekt	444 362	-193 050
Anvendt fremførbart underskudd	0	-6 914 590
Mottatt konsernbidrag	9 950 193	9 997 744
Ytet konsernbidrag	<u>-8 763 354</u>	<u>-2 118 073</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1 631 201</u>	<u>772 031</u>
Betalbar skatt (22 %) av årets skattegrunnlag	358 864	169 847

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	20 166 886	21 705 952
Gevinst- og tapskonto	<u>38 198</u>	<u>47 747</u>
Sum	<u>20 205 084</u>	<u>21 753 699</u>
Andre forskjeller	<u>135 000</u>	<u>132 750</u>
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>20 340 084</u>	<u>21 886 449</u>
Utsatt skatt (22 %)	4 474 818	4 815 019

**Note 5 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000 000	111 227 147	0	141 227 147
Årsresultat	0	0	11 418 207	11 418 207
Avsatt utbytte	0	0	-4 500 000	-4 500 000
Egenkapital 31.12.	<u>30 000 000</u>	<u>111 227 147</u>	<u>6 918 207</u>	<u>148 145 354</u>



## Noter til regnskapet for 2022

### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	173 679 302	182 049 390
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Varige driftsmidler	61 699 691	63 851 191
Aksjer i datterselskap	96 487 479	96 487 479
Sum	<u>158 187 170</u>	<u>160 338 670</u>

Gjeld er sikret med pant i fast eiendom i selskapet, og i fast eiendom i ST Eiendom AS.

### Note 7 - Datterselskap

<b>Selskap</b>	<b>Kontor</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>
ST Eiendom AS	Asker	100 %	96 487 479
Vebjørnsvei 1A AS	Asker	100 %	55 208 033
Vebjørnsvei 2 AS	Asker	100 %	22 771 867
Lierstranda Eiendomsutvikling AS	Oslo	75 %	48 000 000
Sum			<u>222 467 379</u>

### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	14 171 565	4 626 883
Utbytte	4 500 000	0
Konsernbidrag	9 950 193	9 997 744
Sum	<u>28 621 758</u>	<u>14 624 627</u>
<i>Gjeld</i>		
Annen kortsiktig gjeld	658 166	61 097
Konsernbidrag	11 763 354	2 118 073
Sum	<u>12 421 520</u>	<u>2 179 170</u>

---

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	412	618 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pett Kjede og Servicekontor AS	500	33,33 %	33,33 %
Conceptor Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Joh Johansson Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Sum	1 500	100,00 %	100,00 %

### Note 10 - Fordringer og gjeld

*Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år*

	2022	2021
Gjeld som forfaller etter 5 år	131 828 862	140 198 950

Lån har en avdragsprofil på 25 år og med årlige avdrag på kr 8 370 088.

---

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Exsentra Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Exsentra Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 17. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

# 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."

## Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-17 09:25:20 UTC



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](mailto: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/validator>