

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Exsentra Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekt		10 668 652	9 784 263
Annen driftsinntekt		307 750	320 103
Sum driftsinntekter		<u>10 976 402</u>	<u>10 104 366</u>
Driftskostnader			
Felleskostnader		3 444 889	3 280 397
Avskrivning	2	2 658 969	2 568 351
Annen driftskostnad	3	1 469 289	2 078 693
Sum driftskostnader		<u>7 573 147</u>	<u>7 927 441</u>
Driftsresultat		<u>3 403 255</u>	<u>2 176 925</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		14 422 744	9 597 265
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		182 204	155 701
Annen finansinntekt		200 933	6 090 792
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	60 360
Annen finanskostnad		5 305 631	7 023 643
Netto finansposter		<u>9 500 250</u>	<u>8 759 755</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>12 903 505</u>	<u>10 936 680</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 894 476</u>	<u>1 164 383</u>
Årsresultat		<u>11 009 029</u>	<u>9 772 297</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	<u>11 009 029</u>	<u>9 772 297</u>

Exsentra Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	63 851 191	63 662 391
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	18 500	28 200
Sum varige driftsmidler		<u>63 869 691</u>	<u>63 690 591</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	212 631 963	210 979 866
Lån til foretak i samme konsern	8	4 566 234	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>217 198 197</u>	<u>210 979 866</u>
Sum anleggsmidler		<u>281 067 888</u>	<u>274 670 457</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		844 588	213 694
Andre fordringer	8	14 640 576	14 889 539
Sum fordringer		<u>15 485 164</u>	<u>15 103 233</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>43 035 645</u>	<u>45 010 206</u>
Sum omløpsmidler		<u>58 520 809</u>	<u>60 113 439</u>
Sum eiendeler		<u>339 588 697</u>	<u>334 783 896</u>

Exsentra Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000 000	30 000 000
Overkurs	5	111 227 147	135 767 833
Sum innskutt egenkapital		<u>141 227 147</u>	<u>165 767 833</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	0	-31 049 716
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-31 049 716</u>
Sum egenkapital		<u>141 227 147</u>	<u>134 718 117</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 815 019	3 556 369
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 815 019</u>	<u>3 556 369</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	182 049 390	190 419 478
Øvrig langsiktig gjeld		1 217 648	1 279 110
Sum annen langsiktig gjeld		<u>183 267 038</u>	<u>191 698 588</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		499 333	339 651
Betalbar skatt	4	169 850	0
Skyldige offentlige avgifter		19 035	0
Avsatt utbytte		4 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8	5 091 275	4 471 171
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 279 493</u>	<u>4 810 822</u>
Sum gjeld		<u>198 361 550</u>	<u>200 065 779</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>339 588 697</u>	<u>334 783 896</u>

Balanse pr. 31. desember

Note

2021

2020

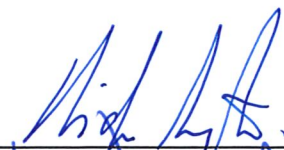
31. desember 2021
Billingstad, 30. mars 2022



Tor Øivind Kirkeng
styrets leder



Ronnie Egeland
styremedlem



Vidar Lyhus
styrets nestleder



Terje Navjord
styremedlem

Noter til regnskapet for 2021

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 2021

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 bygnings- inventar	Web side	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	74 373 274	12 270 083	1 515 959	29 085	88 188 401
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 838 069	0	0	2 838 069
Anskaffelseskost 31.12.	74 373 274	15 108 152	1 515 959	29 085	91 026 470
Akk.avskrivning 31.12.	-20 687 983	-6 064 052	-394 158	-10 586	-27 156 779
Balanseført pr. 31.12.	53 685 291	9 044 100	1 121 801	18 499	63 869 691
Årets avskrivninger	1 420 400	1 157 069	71 800	9 700	2 658 969
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 77 882 ekskl. mva. i regnskapsåret 2021.

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	635 826	0
Endring utsatt skatt	1 258 650	1 164 383
Årets totale skattekostnad	<u>1 894 476</u>	<u>1 164 383</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	12 903 505	10 936 680
Permanente forskjeller	0	-13
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-4 425 000	0
Resultatført konsernbidrag	-9 997 744	-9 597 265
Endring i midlertidige forskjeller ført i balansen	1 326 202	1 217 698
Alminnelig inntekt	-193 037	2 557 100
Anvendt fremførbart underskudd	-6 914 590	-6 510 346
Mottatt konsernbidrag	9 997 744	9 597 265
Ytet konsernbidrag	-2 118 073	0
Årets skattegrunnlag	<u>772 044</u>	<u>5 644 019</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	169 850	1 241 684

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	21 705 952	23 020 217
Gevinst- og tapskonto	47 747	59 684
Sum	<u>21 753 699</u>	<u>23 079 901</u>
Andre forskjeller	132 750	0
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 914 590
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>21 886 449</u>	<u>16 165 311</u>
Utsatt skatt	4 815 019	3 556 368

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000 000	135 767 833	-31 049 716	134 718 117
Årsresultat	0	0	11 009 029	11 009 029
Avsatt utbytte	0	0	-4 500 000	-4 500 000
Overføring udekket tap	0	-24 540 687	24 540 687	0
Egenkapital 31.12.	<u>30 000 000</u>	<u>111 227 146</u>	<u>0</u>	<u>141 227 146</u>

Exsentra Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant	182 049 390	190 419 478
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	63 851 191	63 662 391
Bokført verdi av aksjer i datterselskaper	96 487 479	96 487 479
Sum	<u>160 338 670</u>	<u>160 149 870</u>

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

Note 7 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Bokført verdi pr. 31.12
ST Eiendom AS	Asker	100 %	96 487 479
Vebjørnsvei 1A AS	Asker	100 %	55 208 033
Vebjørnsvei 2 AS	Asker	100 %	12 936 451
Lierstranda Eiendomsutvikling AS	Oslo	75 %	48 000 000
Sum			<u>212 631 963</u>

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	4 626 883	5 223 277
Konsernbidrag	9 997 744	9 597 265
Sum	<u>14 624 627</u>	<u>14 820 542</u>
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	61 720	61 720
Gjeld til datterselskap	0	1 388 178
Konsernbidrag	2 118 073	0
Sum	<u>2 179 793</u>	<u>1 449 898</u>

Noter til regnskapet for 2021

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	Eier- andel	Stemme- andel
Pett Kjede og Servicekontor AS	500	33,33 %	33,33 %
Conceptor Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Joh Johannson 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

Gjeld som forfaller etter 5 år

	2021	2020
	140 198 950	148 569 038

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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 (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 avvikle 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 om årsregnskapet. 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, 31. mars 2022
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

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-31 12:12:39 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>. 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>