



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 382 902  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KIKUT FRITIDSBOLIGER AS  
Forretningsadresse: Frederik Stangs gate 22  
0264 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Breder Koch  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 800 638	7 202 554
Annen driftskostnad		1 556 060	2 964 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 356 699</b>	<b>10 166 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 356 699</b>	<b>-10 166 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 848	393 199
Annen finansinntekt		75	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 923</b>	<b>393 199</b>
Annen rentekostnad			1 693 548
Annen finanskostnad		2 131	88 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 131</b>	<b>1 782 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 791</b>	<b>-1 389 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 290 907</b>	<b>-11 555 853</b>
Skattekostnad på resultat	2	-584 719	-2 542 288
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 706 188	-9 013 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	61 847 079	56 275 015
<b>Sum varer</b>		<b>61 847 079</b>	<b>56 275 015</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5		44 622 868
<b>Sum fordringer</b>			<b>44 622 868</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		131 634	176 019
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>131 634</b>	<b>176 019</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		11 081 090	11 081 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 111 090</b>	<b>11 111 090</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 719 753	9 013 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 719 753</b>	<b>-9 013 564</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-608 663</b>	<b>2 097 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		584 719
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>584 719</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 941 201	34 909 620
Langsiktig konserngjeld	5	26 749 623	52 333 598
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 690 824</b>	<b>87 243 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 690 824</b>	<b>87 827 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		654 758	10 079 438
Kortsiktig konserngjeld	5	239 474	1 069 001
Annen kortsiktig gjeld		2 320	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>896 551</b>	<b>11 148 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 587 375</b>	<b>98 976 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527321

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 382 902  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KIKUT FRITIDSBOLIGER AS  
Forretningsadresse: Frederik Stangs gate 22  
0264 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Breder Koch  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 826 382 902  
KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 800 638	7 202 554
Annen driftskostnad		1 556 060	2 964 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 356 699</b>	<b>10 166 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 356 699</b>	<b>-10 166 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 848	393 199
Annen finansinntekt		75	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 923</b>	<b>393 199</b>
Annen rentekostnad			1 693 548
Annen finanskostnad		2 131	88 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 131</b>	<b>1 782 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 791</b>	<b>-1 389 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 290 907</b>	<b>-11 555 853</b>
Skattekostnad på resultat	2	-584 719	-2 542 288
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 706 188	-9 013 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>



Organisasjonsnr: 826 382 902  
KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	61 847 079	56 275 015
<b>Sum varer</b>		<b>61 847 079</b>	<b>56 275 015</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5		44 622 868
<b>Sum fordringer</b>			<b>44 622 868</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		131 634	176 019
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>131 634</b>	<b>176 019</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		11 081 090	11 081 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 111 090</b>	<b>11 111 090</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 719 753	9 013 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 719 753</b>	<b>-9 013 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-608 663</b>	<b>2 097 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		584 719
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>584 719</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	34 941 201	34 909 620
Langsiktig konserngjeld	5	26 749 623	52 333 598
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 690 824</b>	<b>87 243 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 690 824</b>	<b>87 827 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		654 758	10 079 438
Kortsiktig konserngjeld	5	239 474	1 069 001
Annen kortsiktig gjeld		2 320	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>896 551</b>	<b>11 148 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 587 375</b>	<b>98 976 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>



Organisasjonsnr: 826 382 902  
KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022 KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

---

Organisasjonsnr: 826 382 902



**Resultatregnskap**  
**KIKUT FRITIDSBOLIGER AS**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Varekostnad		1 800 638	7 202 554
Annen driftskostnad		1 556 060	2 964 193
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 356 699</b>	<b>10 166 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 356 699</b>	<b>-10 166 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 848	393 199
Annen finansinntekt		75	0
Annen rentekostnad		0	1 693 548
Annen finanskostnad		2 131	88 757
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>65 791</b>	<b>-1 389 106</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 290 907</b>	<b>-11 555 853</b>
Skattekostnad på resultat	2	-584 719	-2 542 288
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		2 706 188	9 013 565
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>



**Balanse**  
**KIKUT FRITIDSBOLIGER AS**

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	61 847 079	56 275 015
<b>Sum varer</b>		<u>61 847 079</u>	<u>56 275 015</u>
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	5	0	44 622 868
<b>Sum fordringer</b>		<u>0</u>	<u>44 622 868</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		131 634	176 019
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>131 634</u>	<u>176 019</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>61 978 713</u>	<u>101 073 902</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>61 978 713</u>	<u>101 073 902</u>



**Balanse**  
**KIKUT FRITIDSBOLIGER AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		11 081 090	11 081 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 111 090</b>	<b>11 111 090</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-11 719 753	-9 013 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 719 753</b>	<b>-9 013 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-608 663</b>	<b>2 097 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	2	0	584 719
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>584 719</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	26 749 623	52 333 598
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 941 201	34 909 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 690 824</b>	<b>87 243 218</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		654 758	10 079 438
Kortsiktig konserngjeld	5	239 474	1 069 001
Annen kortsiktig gjeld		2 320	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>896 551</b>	<b>11 148 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 587 375</b>	<b>98 976 376</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>

13.04.2023

Styret i KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

Tom André Svenning-Gultvedt  
styreleder

Mads Breder Koch  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### 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.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av bolig inntektsføres på leveringstidspunktet.

### 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.

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. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varer

Varebeholdningen består av tomter, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av full tilvirkningskost inklusiv byggelånsrenter og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne eksperter for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

### 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-584 719	-2 542 288
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-584 719</b>	<b>-2 542 288</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 290 907	-11 555 853
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-246 095	-2 657 815
Mottatt konsernbidrag	0	14 213 667
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 537 002</b>	<b>-1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	2 903 910	2 657 815	-246 095
<b>Sum</b>	<b>2 903 910</b>	<b>2 657 815</b>	<b>-246 095</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 537 002	0	3 537 002
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	633 092	0	-633 092
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>2 657 815</b>	<b>2 657 815</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>584 719</b>	<b>584 719</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 3 Varebeholdingen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Prosjekter under arbeid	61 847 079	56 275 015
<b>Sum</b>	<b>61 847 079</b>	<b>56 275 015</b>

Varebeholdingen består av tomter, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av full tilvirkningskost inklusiv byggelånsrenter og netto realisasjonsverdi.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 941 201	34 909 620
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Lager av varer og annen beholdning	61 847 079	56 275 015

Selskapet varebeholdning er pantsatt for inntil kr 50 000 000.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre fordringer	Morselskapet	0	44 622 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>44 622 868</b>
<b>Gjeld</b>			
	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld	Morselskapet	26 749 623	52 333 598
Annen kortsiktig gjeld	Morselskapet	239 474	1 069 001
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 989 097</b>	<b>53 402 599</b>



# Årsregnskap 2022 KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

Penneo Dokumentnr: ESUAG-D5NQGW-J2CML-DX8HX-OGK1V-31W6K

---

Organisasjonsnr: 826 382 902



## Resultatregnskap KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Varekostnad		1 800 638	7 202 554
Annen driftskostnad		1 556 060	2 964 193
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 356 699</b>	<b>10 166 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 356 699</b>	<b>-10 166 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 848	393 199
Annen finansinntekt		75	0
Annen rentekostnad		0	1 693 548
Annen finanskostnad		2 131	88 757
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>65 791</b>	<b>-1 389 106</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 290 907</b>	<b>-11 555 853</b>
Skattekostnad på resultat	2	-584 719	-2 542 288
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		2 706 188	9 013 565
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 706 188</b>	<b>-9 013 565</b>

Penneo Dokumentnr: ESUAG-D5NQW-J2CML-DX8HX-OGK1V-31W6K



**Balanse**  
**KIKUT FRITIDSBOLIGER AS**

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 4	61 847 079	56 275 015
<b>Sum varer</b>		<b>61 847 079</b>	<b>56 275 015</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	0	44 622 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>44 622 868</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		131 634	176 019
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>131 634</b>	<b>176 019</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>

Penneo Dokumentnr: ESUAG-D5NQNW-J2CML-DX8HX-OGK1V-31W6K



## Balanse

### KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		11 081 090	11 081 090
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 111 090</b>	<b>11 111 090</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Udekket tap		-11 719 753	-9 013 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 719 753</b>	<b>-9 013 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-608 663</b>	<b>2 097 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	2	0	584 719
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>584 719</b>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Langsiktig konserngjeld	5	26 749 623	52 333 598
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 941 201	34 909 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 690 824</b>	<b>87 243 218</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Leverandørgjeld		654 758	10 079 438
Kortsiktig konserngjeld	5	239 474	1 069 001
Annen kortsiktig gjeld		2 320	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>896 551</b>	<b>11 148 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 587 375</b>	<b>98 976 376</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>61 978 713</b>	<b>101 073 902</b>

13.04.2023

Styret i KIKUT FRITIDSBOLIGER AS

Tom André Svenning-Gultvedt  
styreleder

Mads Breder Koch  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### 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.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av bolig inntektsføres på leveringstidspunktet.

### 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.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varer

Varebeholdingen består av tomter, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av full tilvirkningskost inklusiv byggelånsrenter og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne eksperter for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

### 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-584 719	-2 542 288
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-584 719</b>	<b>-2 542 288</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 290 907	-11 555 853
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-246 095	-2 657 815
Mottatt konsernbidrag	0	14 213 667
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 537 002</b>	<b>-1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	2 903 910	2 657 815	-246 095
<b>Sum</b>	<b>2 903 910</b>	<b>2 657 815</b>	<b>-246 095</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 537 002	0	3 537 002
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	633 092	0	-633 092
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>2 657 815</b>	<b>2 657 815</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>584 719</b>	<b>584 719</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 3 Varebeholdningen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Prosjekter under arbeid	61 847 079	56 275 015
<b>Sum</b>	<b>61 847 079</b>	<b>56 275 015</b>

Varebeholdningen består av tomter, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av full tilvirkningskost inklusiv byggelånsrenter og netto realisasjonsverdi.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 941 201	34 909 620
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Lager av varer og annen beholdning	61 847 079	56 275 015

Selskapet varebeholdning er pantsatt for inntil kr 50 000 000.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre fordringer	Morselskapet	0	44 622 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>44 622 868</b>
<b>Gjeld</b>			
	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld	Morselskapet	26 749 623	52 333 598
Annen kortsiktig gjeld	Morselskapet	239 474	1 069 001
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 989 097</b>	<b>53 402 599</b>

Penneo Dokumentnr: ESUAG-D5NQW-J2CML-DX8HX-OGKIV-31W6K



## 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."

### Mads Breder Koch

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1464165

IP: 84.215.xxx.xxx

2023-06-22 19:08:22 UTC



### Tom André Svenning-Gultvedt

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-519870

IP: 185.179.xxx.xxx

2023-06-23 07:43:36 UTC



### Tom André Svenning-Gultvedt

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-519870

IP: 185.179.xxx.xxx

2023-06-23 07:43:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ESUAG-DSNQW-J2CML-DX8HX-OGK1V-31W6K

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/validator>



BDO AS  
Leirvollen 21A, 3736 Skien  
Løkkebakken 24, 3770 Kragerø

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kikut Fritidsboliger AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kikut Fritidsboliger AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### 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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Stein Knutsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G1G8Y-17L1I-QS1WG-4U3QT-MEY2C-FFG8V



# 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."

## Stein Knutsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-3697307

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-23 14:00:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G1G8Y-17L1H-QS1WG-4U3QT-MEY2C-FFG8V

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/validator>