



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 661 534
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KNN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 5 8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Øivind Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 06.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 346 770	1 449 894
Sum inntekter		1 346 770	1 449 894
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	423 300	423 718
Annen driftskostnad	2	170 763	82 452
Sum kostnader		594 063	506 170
Driftsresultat		752 707	943 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		902	1 164
Annen finansinntekt		325 172	
Sum finansinntekter		326 074	1 164
Annen rentekostnad		340 594	382 127
Annen finanskostnad		1 200	1 201
Sum finanskostnader		341 794	383 328
Netto finans		-15 720	-382 163
Ordinært resultat før skattekostnad		736 987	561 561
Skattekostnad på ordinært resultat	3	81 618	116 617
Ordinært resultat etter skattekostnad		655 369	444 944
Årsresultat		655 369	444 944
Årsresultat etter minoritetsinteresser		655 369	444 944
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	10	258 400	247 500
Overføringer annen egenkapital	4	396 969	197 444
Sum overføringer og disponeringer		655 369	444 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	12 533 536	12 871 836
Maskiner og anlegg	1	553 000	638 000
Sum varige driftsmidler		13 086 536	13 509 836
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	4 371 500	4 371 500
Lån til foretak i samme konsern	7	2 767 843	2 767 843
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 694 400	1 694 400
Sum finansielle anleggsmidler		8 833 743	8 833 743
Sum anleggsmidler		21 920 279	22 343 579
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	744 692	394 006
Sum fordringer		744 692	394 006
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		965 249	907 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 249	907 339
Sum omløpsmidler		1 709 941	1 301 345
SUM EIENDELER		23 630 220	23 644 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 319 880	5 922 911
Sum opptjent egenkapital		6 319 880	5 922 911
Sum egenkapital		8 319 880	7 922 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	569 666	570 600
Sum avsetninger for forpliktelser		569 666	570 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 834 775	13 586 083
Sum annen langsiktig gjeld		12 834 775	13 586 083
Sum langsiktig gjeld		13 404 441	14 156 683
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 330	47 330
Betalbar skatt	3	952	857
Kortsiktig konserngjeld	10	1 854 792	1 514 792
Annen kortsiktig gjeld		2 824	2 350
Sum kortsiktig gjeld		1 905 898	1 565 329
Sum gjeld		15 310 339	15 722 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 630 220	23 644 924



**Årsregnskap 2017
for
KNN Eiendom AS**

Foretaksnr. 987661534

Utarbeidet av:

Euro Sko Partner AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 183



1501 MOSS
Regnskapsførernummer 867712682



KNN Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 346 770	1 449 894
Sum driftsinntekter		1 346 770	1 449 894
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	423 300	423 718
Annen driftskostnad	2	170 763	82 452
Sum driftskostnader		594 063	506 170
DRIFTSRESULTAT		752 707	943 724
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		902	1 164
Annen finansinntekt		325 172	0
Sum finansinntekter		326 074	1 164
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		340 594	382 127
Annen finanskostnad		1 200	1 201
Sum finanskostnader		341 794	383 328
NETTO FINANSPOSTER		(15 720)	(382 163)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		736 987	561 561
Skattekostnad på ordinært resultat	3	81 618	116 617
ORDINÆRT RESULTAT		655 369	444 944
ARSRESULTAT		655 369	444 944
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	10	258 400	247 500
Overføringer annen egenkapital	4	396 969	197 444
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		655 369	444 944



KNN Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	12 533 536	12 871 836
Maskiner og anlegg	1	553 000	638 000
Sum varige driftsmidler		13 086 536	13 509 836
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	4 371 500	4 371 500
Lån til foretak i samme konsern	7	2 767 843	2 767 843
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 694 400	1 694 400
Sum finansielle anleggsmidler		8 833 743	8 833 743
SUM ANLEGGSMIDLER		21 920 279	22 343 579
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	9	744 692	394 006
Sum fordringer		744 692	394 006
Bankinnskudd, kontanter o.l.		965 249	907 339
SUM OMLØPSMIDLER		1 709 941	1 301 345
SUM EIENDELER		23 630 220	23 644 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 319 880	5 922 911
Sum opptjent egenkapital		6 319 880	5 922 911
SUM EGENKAPITAL		8 319 880	7 922 911
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	569 666	570 600
Sum avsetning for forpliktelser		569 666	570 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 834 775	13 586 083
Sum annen langsiktig gjeld		12 834 775	13 586 083
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 404 441	14 156 683
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 330	47 330
Betalbar skatt	3	952	857
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	1 854 792	1 514 792
Annen kortsiktig gjeld		2 824	2 350
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 905 898	1 565 329
SUM GJELD		15 310 339	15 722 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 630 220	23 644 924



KNN Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

Note 31.12.2017 31.12.2016

Bodø, den 29.05.2018

Anna-Helene Nilsen-Nygaard
Styreleder

Alfred Magnus Nilsen-Nygaard
Styremedlem/Daglig leder



KNN Eiendom AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og regnskapsstandarder for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Klassifisering

Fordringer og gjeld, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Investeringer

Aksjer i datterselskaper er verdsatt til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 1 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter og annen fast eie	bygninger	Maskiner og anleg	
Anskaffelseskost pr. 1/1	16 931 326		828 418	17 759 744
Anskaffelseskost pr. 31/12	16 931 326		828 418	17 759 744
Akk. av/nedskr. pr 1/1	4 059 490		190 418	4 249 908
+ Ordinære avskrivninger	338 300		85 000	423 300
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	4 397 790		275 418	4 673 208
Balanseført verdi pr 31/12	12 533 536		553 000	13 086 536
Procentsats for ord. avskr.		2-2	10-10	

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Ansatte, godtgjørelser mv

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

Noter 2017

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 17 000
Av dette utgjør kr 0 bistand.

Note 3 - Skatt

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2016	2017	Endring
Driftsmidler	2 377 501	2 476 810	99 309
Grunnlag utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	2 377 501	2 476 810	99 309
Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	570 600	569 666	934

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	736 987
Permanente og andre forskjeller	-293 713
Endring i midlertidige forskjeller	-99 309
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	343 965
Inntekt før fradrag for evt. konsernbidrag	343 965
Ytet konsernbidrag	340 000
Inntekt	
3 965	

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	82 552
= Sum betalbar skatt	82 552
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-934
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	0
= Ordinær skattekostnad	81 618

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

Noter 2017

= Ordinær + ekstraordinær skattekostnad 81 618

Anvendt skattesats er 24%.

Note 4 - Egenkapital

Selskapet har en aksjekapital på kr 2 000 000 bestående av 100 aksjer pålydende kr 20 000.

Samtlige aksjer er eid av K Niilsen-Nygaard AS.

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 000 000	5 922 911	7 922 911
Tilført fra årsresultat		396 969	396 969
Pr 31.12.	2 000 000	6 319 880	8 319 880

Note 5 - Langsiktig gjeld

Som sikkerhet for kr 12 834 775 av selskapets langsiktige gjeld, har selskapet pantsatt driftsmidler med inntil kr 15 000 000. Bokført verdi av driftsmidler er kr 13 086 536,-.

Note 6 - Investeringer i foretak i samme konsern

Selskapet eier 100% av aksjene i Krokholmen AS som har forretningskontor i Bodø.

De har i 2017 et resultat på kr 7 240,- og en egenkapital på kr 1 386 281,-.

Note 7 - Lån til foretak i samme konsern

Selskapet har en fordring på Krokholmen AS på kr 2 767 843,-. Det er ikke beregnet renter i 2017. I fjor kr 2 767 843,-.



KNN Eiendom AS

Noter 2017

Note 8 - Aksjer og andeler mv.

Selskapet har følgende aksjer i andre selskaper:

Selskap	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Torggarasjen AS	1 534	1 000	1 687 400
KV11 Senterdrift AS	7	1 000	7 000

Torggarasjen AS har forretningsadresse i Bodø og har i 2017 et resultat på kr 1 191 343,- og en egenkapital på kr 11 395 631,-.

KV11 Senterdrift AS har forretningsadresse i Bodø og har i 2017 et resultat på kr - 125 213,- og en egenkapital på kr 53 487,-.

Note 9 - Andre fordringer

Selskapet har en fordring på Kvartal 11 DA med kr 698 095,-. Det er ikke beregnet renter i 2017. I fjor kr 140 749,-.

Selskapet har en fordring på Sameiet Sjøgata 14 på kr 46 470,-. Det er ikke beregnet renter i 2017. I fjor kr 106 470,-.

Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Selskapet har en gjeld til K Nilsen Nygaard AS på kr 1 514 792,-. Det er ikke beregnet renter i 2017. I fjor kr 1 184 792,-.

Selskapet har gitt kr 340 000,-, til morselskapet i 2017, som øker gjelden tilsvarende.



Til generalforsamlingen i KNN Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert KNN Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 655 369. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, NO-1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - KNN Eiendom AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

(2)



Uavhengig revisors beretning - KNN Eiendom AS



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 29. mai 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Arvesen
Statsautorisert revisor