



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	970 977 368
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	T KOLSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 8 8006 BODØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Tord Kolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

### 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, 22.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		839 216	462 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>839 216</b>	<b>462 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	-733 255	18 961 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>-733 255</b>	<b>18 961 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 572 471</b>	<b>-18 498 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	31 538 516	40 207 479
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	240 637	19 902
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	15 861 518	10 507 335
Annen renteinntekt		2 550 744	2 446 659
Annen finansinntekt		126 088 532	47 876 694
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	7	23 054 548	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>199 334 494</b>	<b>101 058 069</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	779 852	7 081 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5, 7, 8	38 068 039	3 164 168
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 963 709	1 465 358
Annen rentekostnad		29 515 095	11 090 512
Annen finanskostnad		6 496 479	35 381 893
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 823 174</b>	<b>58 183 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>122 511 320</b>	<b>42 874 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>124 083 792</b>	<b>24 376 654</b>
Skattekostnad på resultat	9	5 100 759	6 561 578
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>118 983 033</b>	<b>17 815 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 983 033</b>	<b>17 815 076</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		118 983 033	17 815 076
<b>Totalresultat</b>		<b>118 983 033</b>	<b>17 815 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			35 000 000
Avsatt til annen egenkapital		118 983 033	
Overført fra annen egenkapital			-17 184 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>118 983 033</b>	<b>17 815 076</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 718 474	2 050 152
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 718 474</b>	<b>2 050 152</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		22 971 859	1 945 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		8 979 500	8 210 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>31 951 359</b>	<b>10 155 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 11	381 038 337	352 920 387
Investering i annet foretak i samme konsern	6	159 455	1 118 819
Lån til foretak i samme konsern	4	623 664 622	392 072 486
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 040 442	31 341 442
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	94 009 999	77 641 833
Investeringer i aksjer og andeler	7	64 749 543	67 621 964
Andre langsiktige fordringer	4	31 678 805	25 422 501
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 210 341 204</b>	<b>948 139 433</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 244 011 037</b>	<b>960 345 085</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 592	
Andre kortsiktige fordringer	4	120 040 331	5 054 134
Konsernfordringer	4	33 839 926	41 085 568
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 922 849</b>	<b>46 139 702</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	82 169 311	64 184 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>82 169 311</b>	<b>64 184 236</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 463 324	24 289 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 463 324</b>	<b>24 289 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>258 555 484</b>	<b>134 613 572</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 566 521</b>	<b>1 094 958 656</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 12	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 243</b>	<b>2 726 243</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		482 985 673	364 002 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>482 985 673</b>	<b>364 002 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10, 13	<b>485 711 916</b>	<b>366 728 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	504 173 659	394 504 698
Langsiktig konserngjeld	4	70 971 619	54 580 776
Øvrig langsiktig gjeld	2, 4	1 000 000	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	11	<b>576 145 278</b>	<b>450 085 474</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>576 145 278</b>	<b>450 085 474</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11	348 720 021	182 487 033
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	14 068 969	16 587 259
Leverandørgjeld		1 240 384	212 301



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	9		
Utbytte	10		
Kortsiktig konserngjeld	4	30 018 538	25 458 082
Annen kortsiktig gjeld	4	46 661 415	53 399 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>440 709 327</b>	<b>278 144 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 016 854 605</b>	<b>728 229 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 502 566 521</b>	<b>1 094 958 656</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	10	51 012 424	68 267 040
Annen driftsinntekt	10, 11	91 617 977	89 299 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>142 630 401</b>	<b>157 566 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			22 497 376
Varekostnad		32 493 470	14 481 719
Lønnskostnad	5	19 724 525	19 989 523
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	31 255 561	29 153 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 067 000	
Annen driftskostnad	5	28 939 022	46 215 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 479 579</b>	<b>132 337 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 150 823</b>	<b>25 229 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	14 744 465	19 975 915
Annen renteinntekt	11	2 845 879	2 462 445
Annen finansinntekt		42 988 435	59 553 699
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	13	23 054 548	993 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>83 633 326</b>	<b>82 985 924</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	13	779 852	7 081 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13	33 321 672	1 327 501
Annen rentekostnad		45 229 209	20 994 848
Annen finanskostnad		9 307 584	34 413 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 638 317</b>	<b>63 816 638</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 004 991</b>	<b>19 169 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 145 832</b>	<b>44 398 412</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-2 776 061	4 957 740



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 921 893</b>	<b>39 440 672</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>26 921 893</b>	<b>39 440 672</b>
Minoritetsinteresser		508 631	1 304 670
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 413 262</b>	<b>38 136 002</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 413 262</b>	<b>38 136 002</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			35 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		26 413 262	3 136 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>26 413 262</b>	<b>38 136 006</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	2	38 889 179	34 178 361
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>38 889 179</b>	<b>34 178 361</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 096 424 336	893 340 078
Skip og flytende installasjoner	2, 8	23 808 600	23 313 100
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	11 744 446	11 202 087
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 131 977 382</b>	<b>927 855 265</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	132 290 010	149 650 191
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	94 009 999	77 141 833
Investeringer i aksjer og andeler	13	50 344 103	53 222 188
Andre fordringer	11	33 510 522	26 582 989
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>310 154 635</b>	<b>306 597 201</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 481 021 196</b>	<b>1 268 630 827</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	12	<b>355 447 890</b>	<b>232 466 899</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 11	30 217 986	22 666 504
Andre fordringer	8, 11	11 601 221	10 070 293
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 819 208</b>	<b>32 736 797</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	13	82 169 311	70 064 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>82 169 311</b>	<b>70 064 236</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	34 796 928	49 592 708
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34 796 928</b>	<b>49 592 708</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 233 338</b>	<b>384 860 641</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 995 254 534</b>	<b>1 653 491 469</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 243</b>	<b>2 726 243</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		482 738 902	452 966 239
Minoritetsinteresser		11 400 806	14 141 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>494 139 708</b>	<b>467 108 218</b>

#### Sum egenkapital

9 **496 865 951** **469 834 461**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	81 868 695	79 549 015
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>81 868 695</b>	<b>79 549 015</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	935 969 973	799 280 765
Øvrig langsiktig gjeld		6 387 476	10 776 223
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>942 357 448</b>	<b>810 056 988</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**1 024 226 144** **889 606 003**

#### Kortsiktig gjeld

Konvertible lån	8	348 720 021	182 487 033
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 068 969	16 587 259
Leverandørgjeld		27 881 994	20 305 499



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	6	1 494 271	1 375 952
Skyldig offentlige avgifter		3 664 404	6 199 413
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		78 332 780	67 095 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>474 162 439</b>	<b>294 051 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 498 388 583</b>	<b>1 183 657 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 995 254 534</b>	<b>1 653 491 469</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594221

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 970 977 368  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: T KOLSTAD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 8  
8006 BODØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Tord Kolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 970 977 368  
T KOLSTAD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		839 216	462 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>839 216</b>	<b>462 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	-733 255	18 961 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>-733 255</b>	<b>18 961 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 572 471</b>	<b>-18 498 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	31 538 516	40 207 479
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	240 637	19 902
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	15 861 518	10 507 335
Annen renteinntekt		2 550 744	2 446 659
Annen finansinntekt		126 088 532	47 876 694
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	7	23 054 548	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>199 334 494</b>	<b>101 058 069</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	779 852	7 081 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5, 7, 8	38 068 039	3 164 168
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 963 709	1 465 358
Annen rentekostnad		29 515 095	11 090 512
Annen finanskostnad		6 496 479	35 381 893
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 823 174</b>	<b>58 183 070</b>
<b>Netto finans</b>		<b>122 511 320</b>	<b>42 874 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	9	5 100 759	6 561 578
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>118 983 033</b>	<b>17 815 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 983 033</b>	<b>17 815 076</b>



<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	118 983 033	17 815 076
<b>Totalresultat</b>	118 983 033	17 815 076
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte		35 000 000
Avsatt til annen egenkapital	118 983 033	
Overført fra annen egenkapital		-17 184 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	17 815 076



Organisasjonsnr: 970 977 368  
T KOLSTAD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 718 474	2 050 152
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 718 474</b>	<b>2 050 152</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
		22 971 859	1 945 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		8 979 500	8 210 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>31 951 359</b>	<b>10 155 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	5, 11	381 038 337	352 920 387
Investering i annet foretak i samme konsern			
	6	159 455	1 118 819
Lån til foretak i samme konsern			
	4	623 664 622	392 072 486
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	15 040 442	31 341 442
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	4	94 009 999	77 641 833
Investeringer i aksjer og andeler			
	7	64 749 543	67 621 964
Andre langsiktige fordringer			
	4	31 678 805	25 422 501
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 210 341 204</b>	<b>948 139 433</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 244 011 037</b>	<b>960 345 085</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		42 592	
Andre kortsiktige fordringer			
	4	120 040 331	5 054 134
Konsernfordringer			
	4	33 839 926	41 085 568
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 922 849</b>	<b>46 139 702</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	7	82 169 311	64 184 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>82 169 311</b>	<b>64 184 236</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.		22 463 324	24 289 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 463 324</b>	<b>24 289 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>258 555 484</b>	<b>134 613 572</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 566 521</b>	<b>1 094 958 656</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 12	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 243</b>	<b>2 726 243</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		482 985 673	364 002 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>482 985 673</b>	<b>364 002 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10, 13</b>	<b>485 711 916</b>	<b>366 728 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	504 173 659	394 504 698
Langsiktig konserngjeld	4	70 971 619	54 580 776
Øvrig langsiktig gjeld	2, 4	1 000 000	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>576 145 278</b>	<b>450 085 474</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>576 145 278</b>	<b>450 085 474</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11	348 720 021	182 487 033
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	14 068 969	16 587 259
Leverandørgjeld		1 240 384	212 301
Betalbar skatt	9		
Utbytte	10		
Kortsiktig konserngjeld	4	30 018 538	25 458 082
Annen kortsiktig gjeld	4	46 661 415	53 399 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>440 709 327</b>	<b>278 144 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 016 854 605</b>	<b>728 229 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 502 566 521</b>	<b>1 094 958 656</b>



Organisasjonsnr: 970 977 368  
T KOLSTAD EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	10	51 012 424	68 267 040
Annen driftsinntekt	10, 11	91 617 977	89 299 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>142 630 401</b>	<b>157 566 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			22 497 376
Varekostnad		32 493 470	14 481 719
Lønnskostnad	5	19 724 525	19 989 523
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	31 255 561	29 153 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 067 000	
Annen driftskostnad	5	28 939 022	46 215 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 479 579</b>	<b>132 337 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 150 823</b>	<b>25 229 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	14 744 465	19 975 915
Annen renteinntekt	11	2 845 879	2 462 445
Annen finansinntekt		42 988 435	59 553 699
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	13	23 054 548	993 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>83 633 326</b>	<b>82 985 924</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	13	779 852	7 081 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13	33 321 672	1 327 501
Annen rentekostnad		45 229 209	20 994 848
Annen finanskostnad		9 307 584	34 413 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 638 317</b>	<b>63 816 638</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 004 991</b>	<b>19 169 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-2 776 061	4 957 740



<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		26 921 893	39 440 672
<b>Årsresultat</b>	9	26 921 893	39 440 672
Minoritetsinteresser		508 631	1 304 670
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		26 413 262	38 136 002
<b>Totalresultat</b>		26 413 262	38 136 002
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			35 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		26 413 262	3 136 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	26 413 262	38 136 006



Organisasjonsnr: 970 977 368  
T KOLSTAD EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	2	38 889 179	34 178 361
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>38 889 179</b>	<b>34 178 361</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 096 424 336	893 340 078
Skip og flytende installasjoner	2, 8	23 808 600	23 313 100
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	11 744 446	11 202 087
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 131 977 382</b>	<b>927 855 265</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	132 290 010	149 650 191
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	94 009 999	77 141 833
Investeringer i aksjer og andeler	13	50 344 103	53 222 188
Andre fordringer	11	33 510 522	26 582 989
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>310 154 635</b>	<b>306 597 201</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 481 021 196</b>	<b>1 268 630 827</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	12	<b>355 447 890</b>	<b>232 466 899</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 11	30 217 986	22 666 504
Andre fordringer	8, 11	11 601 221	10 070 293
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 819 208</b>	<b>32 736 797</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	13	82 169 311	70 064 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>82 169 311</b>	<b>70 064 236</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	34 796 928	49 592 708
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34 796 928</b>	<b>49 592 708</b>



Sum omløpsmidler		514 233 338	384 860 641
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 995 254 534</b>	<b>1 653 491 469</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 243</b>	<b>2 726 243</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		482 738 902	452 966 239
Minoritetsinteresser		11 400 806	14 141 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>494 139 708</b>	<b>467 108 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>496 865 951</b>	<b>469 834 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	81 868 695	79 549 015
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>81 868 695</b>	<b>79 549 015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	935 969 973	799 280 765
Øvrig langsiktig gjeld		6 387 476	10 776 223
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>942 357 448</b>	<b>810 056 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 024 226 144</b>	<b>889 606 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8	348 720 021	182 487 033
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 068 969	16 587 259
Leverandørgjeld		27 881 994	20 305 499
Betalbar skatt	6	1 494 271	1 375 952
Skyldig offentlige avgifter		3 664 404	6 199 413
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		78 332 780	67 095 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>474 162 439</b>	<b>294 051 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 498 388 583</b>	<b>1 183 657 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 995 254 534</b>	<b>1 653 491 469</b>



Organisasjonsnr: 970 977 368  
T KOLSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 970 977 368  
T KOLSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Konsernregnskap 2022

T Kolstad Eiendom AS

Org.nr.:970 977 368

Penneo Dokumentnr: PEKTB-0VLHO-OC6C3-6LXDC-UJ46H-ELHAL



## ÅRSBERETNING 2022 - T KOLSTAD EIENDOM AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

T Kolstad Eiendom AS er et holding- og investeringsselskap i Bodø. Selskapet har eierinteresser i selskaper i hele landet, selskapets hovedkontor er lokalisert i Bodø.

Selskapet har 49 datterselskap, 12 datterdatterselskaper og 28 tilknyttede selskap til mor og datter selskaper.

Selskapets investeringer er i hovedsak i eiendommer, samt utlånsvirksomhet og garantistillelser.

### Generelt

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

### Fremtidig utvikling

Konsernet har tro på vekst i fremtiden. Konsernet har stor eksponering i eiendom, og dette er kjernedriften. Styret vurderer konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet hadde i 2022 driftsinntekter på kr 839 216,-, og konsernet totalt hadde kr 142 630 mill. Årsresultatet for morselskapet var 118 983 mill, mens konsernets var kr 26 921 mill. Hvorav majoritetsandelen er kr 26 413 mill. og minoritetsandelen er kr 508 631,-.

Totalkapitalen i morselskapet var ved utgangen av året kr 1 502 566 mill., sammenlignet med kr 1 094 958 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 32,3 %, sammenlignet med 33,5 % pr. 31.12.2021.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året kr 1 995 254 mill., sammenlignet med kr 1 653 491 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 24,9 %, sammenlignet med 28,4 % pr. 31.12.2022.

Det ligger betydelige merverdier i konsernets eiendoms portefølje.

Kontantstrømmen for konsernet viser en reduksjon på kr 14,8 mill. og konsernet har en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 81,8 mill., samt en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 228,9 mill. og positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 296 mill. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm på operasjonelle aktiviteter skyldes i all hovedsak økning i varelager (utviklingsprosjekter) og endrer tidsavgrensninger som består av endring i fordringer og kortsiktig gjeld.

### Finansiell risiko

#### Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko.

#### Markedsrisiko

Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået, konsernets gjeld har flytende rente.

Selskapet har også gjeld i Euro, tilknyttet et bulkskip hvor inntekten også er i Euro.



## *Kreditrisiko*

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer i 2022.

## *Likviditetsrisiko*

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Konsernet har fokus på forfalte fordringer.

## **Arbeidsmiljø og personale**

Konsernet har totalt 37 ansatte ved utgangen av 2022. Sykefraværet i konsernet var ca. 2,9 %.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

## **Likestilling**

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Av selskapets 37 ansatte er 9 kvinner. Styrets leder er mann.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen i de stillingskategorier hvor denne er særsilt lav.

Selskapet har som policy at arbeid av lik verdi skal gi lik lønn. Kvinner i selskapet tjener i gjennomsnitt mer enn menn, dette på bakgrunn av utdanning og kompetanse.

De i selskapet som har deltidsstillinger ønsker dette av personlige årsaker deltidsstilling.

## **Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

## **Miljørapportering**

Næringseiendommene og øvrig virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø.

## **Åpenhetsloven**

I 2022 trådte åpenhetsloven (lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold) i kraft.

Loven skal sikre at virksomheter har respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, i forbindelse med produksjon av varer og tjenester.

Loven pålegger virksomhetene informasjonsplikt og plikt til å gjennomføre aktsomhutsvurderinger, både for egen virksomhet og i leverandørkjeden.

T Kolstad eiendom har publisert «Redegjørelse for aktsomhutsvurderinger knyttet til åpenhetsloven» T Kolstad Eiendom AS sin hjemmeside, [www.tkeiendom.no](http://www.tkeiendom.no).



## Forsikringer

Det er ikke tegnet ansvarsforsikringer for selskapets styre eller ledelse.

## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i T Kolstad Eiendom AS:

<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	kr	118 983 033,-
Totalt disponert	kr	118 983 033,-

Bodø, 30.06.2023

Tord Kolstad  
Styrets Leder

Line Olsen  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0VLHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



<b>Resultat</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt	<b>10</b>	51 012 424	68 267 040
Annen driftsinntekt	<b>10, 11</b>	91 617 977	89 299 508
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>142 630 401</b>	<b>157 566 548</b>
Varekostnad		32 493 470	14 481 719
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	22 497 376
Lønnskostnad	<b>5</b>	19 724 525	19 989 523
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	<b>2</b>	31 255 561	29 153 752
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	<b>2</b>	1 067 000	0
Annen driftskostnad	<b>5</b>	28 939 022	46 215 052
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>113 479 579</b>	<b>132 337 422</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 150 823</b>	<b>25 229 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	<b>3</b>	14 744 465	19 975 915
Annen renteinntekt	<b>11</b>	2 845 879	2 462 445
Annen finansinntekt		42 988 435	59 553 699
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	<b>13</b>	23 054 548	993 865
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	<b>13</b>	779 852	7 081 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler	<b>13</b>	33 321 672	1 327 501
Annen rentekostnad		45 229 209	20 994 848
Annen finanskostnad		9 307 584	34 413 150
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 004 991</b>	<b>19 169 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 145 832</b>	<b>44 398 412</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	<b>6</b>	-2 776 061	4 957 740
Ordinært resultat		26 921 893	39 440 672
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>26 921 893</b>	<b>39 440 672</b>
Minoritetens andel		508 631	1 304 670
Majoritetens andel		<b>26 413 262</b>	<b>38 136 002</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	35 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		26 413 262	3 136 006
<b>Sum disponert</b>	<b>9</b>	<b>26 413 262</b>	<b>38 136 006</b>
T Kolstad Eiendom AS		Side 1	



<b>Balanse</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	38 889 179	34 178 361
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>38 889 179</b>	<b>34 178 361</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 096 424 336	893 340 078
Skip og flytende installasjoner	2, 8	23 808 600	23 313 100
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	11 744 446	11 202 087
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 131 977 382</b>	<b>927 855 265</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	132 290 010	149 650 191
Lån til tilknyttet selskap	11	94 009 999	77 141 833
Investeringer i aksjer og andeler	13	50 344 103	53 222 188
Andre fordringer	11	33 510 522	26 582 989
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>310 154 635</b>	<b>306 597 201</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 481 021 196</b>	<b>1 268 630 827</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	12	355 447 890	232 466 899
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 11	30 217 986	22 666 504
Andre fordringer	8, 11	11 601 221	10 070 293
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 819 208</b>	<b>32 736 797</b>
Markedsbaserte aksjer	13	82 169 311	70 064 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>82 169 311</b>	<b>70 064 236</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	34 796 928	49 592 708
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 233 338</b>	<b>384 860 641</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 995 254 534</b>	<b>1 653 491 469</b>
T Kolstad Eiendom AS		Side 1	



<b>Balanse</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 243</b>	<b>2 726 243</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		482 738 902	452 966 239
Minoritetsinteresser		11 400 806	14 141 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>494 139 708</b>	<b>467 108 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>496 865 951</b>	<b>469 834 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	81 868 695	79 549 015
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>81 868 695</b>	<b>79 549 015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	935 969 973	799 280 765
Øvrig langsiktig gjeld		6 387 476	10 776 223
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>942 357 448</b>	<b>810 056 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8	348 720 021	182 487 033
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 068 969	16 587 259
Leverandørgjeld		27 881 994	20 305 499
Betalbar skatt	6	1 494 271	1 375 952
Skyldig offentlige avgifter		3 664 404	6 199 413
Annen kortsiktig gjeld		78 332 780	67 095 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>474 162 439</b>	<b>294 051 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 498 388 583</b>	<b>1 183 657 008</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 995 254 534</b>	<b>1 653 491 469</b>
Bodø, den, 30.06.2023 Styret i T Kolstad Eiendom AS			
_____ Tord Kolstad Styreleder		_____ Line Olsen styremedlem	
T Kolstad Eiendom AS			Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0VLHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



## T Kolstad Eiendom AS Konsern

## Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktivitet</b>		
Resultat før skattekostnad	24 145 832	44 398 413
- Periodens betalte skatter	-1 375 952	-8 537 677
-/+ Gevinst og tap salg driftsmidle	-6 617 549	-9 701 371
+ Ordinære avskrivninge	31 255 561	29 153 753
+ Nedskrivning anleggsmidler	1 067 000	-
+/- Inntektsført resultatandel tilknyttet selskape	-14 744 465	-15 172 207
+/- Endring i varelager	-109 834 095	-95 904 865
+/- Endring i kundefordringe	-7 551 482	-8 100 860
+/- Endring i leverandørgjeld	7 576 495	7 103 075
+/- Poster klassifisert som inv/fin. aktivitet	-23 054 548	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposte	17 248 355	48 536 501
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivitet</b>	<b>-81 884 848</b>	<b>-8 225 238</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktivitet</b>		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	26 053 839	191 071 421
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidle	-260 591 787	-579 406 935
+ Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andele	13 827 558	1 836 388
+/- Inn-/utbetaling ved ved utlån	-24 466 699	-22 914 460
+ Utbetalt utbytte fra TS	18 335 000	0
- Inn-/utbetalinger ved utlån	-2 084 000	-14 456 440
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-228 926 089</b>	<b>-423 870 026</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktivitet</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	330 711 293	407 669 226
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-32 177 845	-19 848 445
+/- Netto endring i kassekredit	-2 518 290	6 348 718
- Utbetaling av utbytte	0	-35 000 000
+/- Øvrige egenkapitalendringer ihht egenkapitalnote	0	1 320 174
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>296 015 158</b>	<b>360 489 673</b>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-14 795 779	-71 605 591
+ Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	49 592 708	121 198 300
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>34 796 928</b>	<b>49 592 708</b>



## T. Kolstad Eiendom AS Konsern

### Noter 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer T Kolstad Eiendom AS og selskaper som T Kolstad Eiendom AS har bestemmende innflytelse over, jf. note 3. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Tilknyttede selskaper fremgår av note 3. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt.

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Skip	Maskiner inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01	37 758 362	1 065 572 647	30 384 451	16 656 483	1 150 371 943
Tilgang	7 828 974	247 477 480	3 589 086	1 696 247	260 591 787
Avgang		18 505 791		404 671	18 910 462
Anskaffelseskost 31.12	45 587 336	1 294 544 336	33 973 537	17 948 059	1 392 053 268
Akk. avskrivninger 31.12	6 698 157	198 120 000	10 164 937	6 203 613	221 186 707
Balanseført verdi 31.12	38 889 179	1 096 424 336	23 808 600	11 744 446	1 170 866 561
Årets avskrivninger	3 118 156	24 294 603	3 093 586	749 216	31 255 561
Årets nedskrivninger	0	1 067 000	0	0	1 067 000
Avskrivningsprosent	20 %	0-10%	5 %	0-25%	

Av tomter, bygninger og annen fast eiendom er kr 13 009 276 prosjekt under utførelse som ikke avskrives.

Sum anskaffelseskost tomter som ikke avskrives er kr 32 160 947.

Av maskiner, inventar og lignende er kr 8 460 500 kunst som ikke avskrives.

## Note 3 Konsernet T. Kolstad Eiendom AS

Konsernet består pr. 31.12 av følgende selskaper:

<u>Datterselskaper:</u>	<u>Forr.kontor:</u>	<u>Eier/stemmeandel:</u>
Tie Prosjekt AS	Bodø / Norge	100 %
Kolstad Offshore AS	Bodø / Norge	100 %
Nor Baltic Bulk AS	Bodø / Norge	100 %
Skomvær AS	Bodø / Norge	100 %
Plassmyra 58-60 AS	Bodø / Norge	100 %
Slettåsen AS	Oslo / Norge	100 %
Tørrberget AS	Bodø / Norge	100 %
Gjeldnes Industrier AS	Bodø / Norge	100 %
Bodø Marine AS	Bodø / Norge	100 %
Bodø Invest AS	Bodø / Norge	100 %
Dreyfushammarn 35 AS	Bodø / Norge	100 %
Jensvoll Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Storgata 56 Bodø AS	Bodø / Norge	100 %
Glasshusporten AS	Bodø / Norge	85 %
Kunnskapskammeret AS	Bodø / Norge	100 %
Havblikk Prosjekt AS	Bodø / Norge	60 %
Forretningspartner AS	Bodø / Norge	100 %
Utviklingsprosjekt AS	Alta / Norge	100 %
Stasjonen Invest AS	Bodø / Norge	100 %
Hegdal Industrier AS	Bodø / Norge	100 %
Torghallen Bodø AS	Bodø / Norge	100 %
Vestfold Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Grønsund AS	Bodø / Norge	100 %
Sarpsborg Boligutvikling AS	Bodø / Norge	100 %
Havneparken Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Salta Bolig AS	Bodø / Norge	100 %
Heian 2 AS	Bodø / Norge	100 %
Parkveien 51 AS	Bodø / Norge	100 %
Issi Utvikling AS	Bodø / Norge	60 %
NNE I Storgata AS	Bodø / Norge	100 %
Solvikhaugen AS	Bodø / Norge	100 %
Lofothavn 3 AS	Bodø / Norge	100 %
Skipsholmen Fisk AS	Bodø / Norge	100 %
Wikstrømgården AS	Bodø / Norge	100 %
Pronord Marin AS	Bodø / Norge	89,4 %
Grønnegata 78-88 AS	Bodø / Norge	100,0 %
Vestregata 27-31 AS	Bodø / Norge	100,0 %
Wichmannvegen Invest AS	Bodø / Norge	100,0 %
Storgata 27-29 Sentrum AS	Bodø / Norge	72,7 %
TKE 1 AS	Bodø / Norge	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0VLFH-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



HP Fiolveien AS	Bodø / Norge	100 %
Newco Bodø AS	Bodø / Norge	100 %
Newco Bodø 1 AS	Bodø / Norge	100 %
Newco Bodø 2 AS	Bodø / Norge	100 %
Hansenhjørnet Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Barkåker T8 AS	Bodø / Norge	100 %
Jensvollalen AS	Bodø / Norge	100 %
Hågen AS	Bodø / Norge	100 %
Liv i Byen AS	Bodø / Norge	100 %

<u>Datter av datterdatterselskaper:</u>	<u>Forr.kontor:</u>	<u>Eier/stemmeandel:</u>
Sjøgata 6-3 AS	Hammerfest	100 % eid av Bodø Marine AS
Sjøgata 6-4 AS	Hammerfest	100 % eid av Bodø Marine AS
Nor Supply Offshore AS	Bodø / Norge	100 % eid av Kolstad Offshore AS
Torghallen DA	Bodø / Norge	100 % 99% eid av Torghallen Bodø AS
Lofoten Arctic Eiendom AS	Bodø / Norge	100 % eid av Lofothavn 3 AS
Ørnes Sentrum II AS	Bodø / Norge	100 % eid av Vestfold Eiendom AS
Linken Eiendom	Bodø / Norge	100 % eid av Havneparken Eiendom AS
Forretningspartner Regnskap AS	Bodø / Norge	100 % eid av Forretningspartner AS
Forretningspartner Drift AS	Bodø / Norge	100 % eid av Forretningspartner AS
Los Eiendom AS	Bremnes	100 % eid av Wichmannvegen Invest AS
Saldi Markan AS	Bodø / Norge	100 % eid av Newco Bodø AS
Jensvollalen Borettslag	Bodø / Norge	100 % eid av Jensvoll Eiendom AS

<u>Tilknyttede selskaper:</u>	<u>Forr.kontor:</u>	<u>Eier/stemmeandel:</u>	<u>Ansk.kost</u>	<u>Balansef.verdi</u>
Plata Eiendom AS	Bodø	50 %	17 500	0
Bedriftsinvest AS	Bodø	44,5 %	305 000	4 377 150
Brennåsen Boligutvikling AS	Bodø	50,0 %	50 000	0
Dampsaga AS	Ringebu	50 %	53 330	1 541 570
Øvre Eiendom AS	Bodø	50 %	53 000	2 448 447
Falckoddbrygga AS	Bodø	40 %	474 454	1 779 270
Nye Torggården AS	Bodø	34,0 %	1 022 040	7 879 850
Perretgården AS	Bodø	50 %	41 100	1 164 788
Eiendomsutvikling Lofoten AS	Bodø	50 %	55 000	0
Jamo Eiendom AS	Bodø	50 %	1 500 000	1 864 875
Anko Bodø AS	Bodø	50 %	18 500	22 934 119
IMT Eiendom AS	Bodø	40 %	3 002 000	5 063 344
Tomo Industrier AS	Horten	49 %	17 640	0
Oslo Fisketorg AS	Oslo	49 %	36 000	0
Toto AS	Bodø	50 %	18 500	1
Betongarbeid og Transport AS	Bodø	40 %	150 000	2 376 046
Vækerø Invest AS	Bodø	50 %	50 000	2 137 997
Storgaten 12 Bodø AS	Bodø	33 %	2 434 269	4 408 526
Bodø Samfunnsbygg AS	Bodø	25 %	19 000 000	7 526 795
Leines Utvikling AS	Leirfjord	33,6 %	600 000	407 431
Bodø Prosjektutvikling AS	Bodø	50 %	877 035	0
Olom AS	Bodø	10,00 %	1 006 990	17 264 486
Vikingen Fiske AS	Oslo	49 %	-	-
Skotselv Industrier AS	Bodø	50 %	53 500	1
KapNord AS	Bodø	31 %	19 752 000	49 115 316
Svartoksen Fiskeri AS	Bodø	49,9 %	14 970	-
Røssø Villsau ANS	Lurøy	-	132 000	132 000
Geo Trade AS	Bodø	40 %	-	-
<b>Sum</b>			<b>50 734 828</b>	<b>132 290 010</b>



#### Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen i T Kolstad Eiendom per 31.12 består 700 aksjer a kr. 2 450, totalt kr. 1 715 000.

Aksjonær:	Eierandel:
Tord U. Kolstad (styreleder)	100% (700 aksjer)

#### Note 5 Lønnskostnader, årsverk, ytelser mv til ledende personer, OTP, revisjonshonorar

Lønnskostnadene består av følgende poster:

	2022	2021
Lønninger	17 382 230	18 168 023
Arbeidsgiveravgift	1 418 718	1 344 345
Pensjonskostnader	775 003	404 548
Andre personalkostnader	148 574	72 608
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>19 724 525</b>	<b>19 989 524</b>

Konsernet har i 2022 hatt gjennomsnittlig ca. 28 årsverk.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernet har en innskuddsbasert kollektiv pensjonsordning. Pensjonspremien føres som pensjonskostnad og bokføres sammen med lønnskostnader. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i loven.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til medlemmer av styret.

Godtgjørelse til revisor for mor- og datterselskaper er kostnadsført med kr. 2 183 675 inkl mva.  
Herav utgjør honorar for rådgivning og andre tjenester kr. 832 925



## Note 6 Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	1 494 272	1 375 952
Endring i utsatt skatt *)	-4 270 333	3 581 788
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-2 776 061</b>	<b>4 957 740</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	50 896 207	44 398 411
Resultat underlagt rederibeskatning	982 279	-2 232 102
Permanente forskjeller **)	-32 965 545	-14 058 059
Anvendelse av underskudd til fremføri	-2 770 987	-32 325 631
Endring i midlertidige forskjeller	-9 729 336	9 997 299
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>6 412 618</b>	<b>5 779 918</b>
Betalbar skatt (22%)	1 410 776	1 271 582
Rederibeskatning	83 496	104 370
<b>Betalbar skatt</b>	<b>1 494 272</b>	<b>1 375 952</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	540 997 805	409 632 659
Varebeholdning	7 497 708	2 016 969
Fordringer	-42 363 377	-42 804 013
Avsetninger etter god regnskapsskikk	-5 000 000	-5 000 000
Gevinst- og tapskonto	973 567	1 216 962
<b>Sum</b>	<b>502 105 703</b>	<b>365 062 577</b>
Underskudd til fremføring	-10 613 259	-6 372 000
Forskjeller som ikke inngår i beregning	-119 362 012	2 895 915
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	372 130 432	361 586 492
Utsatt skatt / skattefordel (22%)	81 868 695	79 549 015

\*) Forskjellen mellom endring utsatt skatt i skattekostnaden og endring utsatt skatt i oversikt over midlertidige forskjeller, skyldes kjøpte datterselskaper med midlertidige forskjeller, herunder midlertidige forskjeller på merverdier.

\*\*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattelagt hos de enkelte selskapene)



## Note 7 Bankinnskudd

I posten inngår bundne skattetrekkmidler på kr. 672 283

## Note 8 Gjeld og pantestillelser

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år:

Gjeld til kredittinstitusjoner 278 825 575

### Valutalån:

Konsernet har pr 31.12 valutalån i EUR til en verdi lik NOK 14 408 659

### Pantesikret gjeld:

Gjeld til kredittinstitusjoner 935 969 973

Byggelån 348 720 021

### Eiendeler stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld er:

Tomter, bygninger og annen fast eiend 969 477 722

Kundefordringer 1 047 211

Varelager 8 097 703

**Sum 978 622 636**

## Note 9 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Minoritets-interesser</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 31.12.2021	1 715 000	1 011 243	452 966 239	14 141 977	469 834 461
Andre endringer			3 359 401		3 359 401
Endringer minoritet ved utkjøp				-3 249 805	-3 249 805
Avsatt utbytte					0
Årets resultat			26 413 262	508 631	26 921 893
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>1 715 000</b>	<b>1 011 243</b>	<b>482 738 902</b>	<b>11 400 806</b>	<b>496 865 951</b>

Andre endringer vedrører omklassifisering av tilknyttet selskap som etter fisjon er innregnet som datterselskap og konsolidert i i konsernregnskapet.



## Note 10 Segmentregnskap

Per virksomhetsområde:

	2022	2021
Salg av oppførte boliger	6 790 000	42 534 697
Utleie av fast eiendom	84 374 925	73 944 358
Offshore/utleie av skip	16 666 625	14 239 750
Diverse andre inntekter	34 798 851	26 847 743
<b>Sum</b>	<b>142 630 401</b>	<b>157 566 548</b>

## Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

### Transaksjoner med tilknyttede selskaper

Konsernet har foretatt flere forskjellige transaksjoner med tilknyttede selskaper. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

Mellomværende med tilknyttede selskaper utgjør pr. 31.12.2022:

Selskap	Langsiktige fordringer
	31.12.2022
Plata Eiendom AS	442 898
Øvre Eiendom AS	2 543 548
Toto AS	67 508
Perretgården AS	3 060 000
Eiendomsutvikling Lofoten AS	377 217
Anko Bodø AS	5 430 920
Svartoksen Fiskeri AS	4 492 163
Liv i Byen AS	152 377
Jamo Eiendom AS	573 743
IMT Eiendom AS	8 909 793
Tomo Industrier AS	11 670 259
Vækerø Invest AS	20 783 027
Storgaten 12 Bodø AS	3 099 064
Olom AS	4 516 398
Leines Utvikling AS	661 500
Bodø Prosjektutvikling AS	7 511 289
Vikingen Fiske AS	1 014 140
Skotselv Industrier AS	16 180 741
Brennåsen Boligutvikling AS	1 250 870
SIAS AS	1 272 545
<b>Sum</b>	<b>94 010 000</b>

## Note 12 Varebeholdning

Lager av varer og annen beholdning består av:

	2022	2021
Bolig for salg	14 646 877	-
Bolig under oppføring	340 801 013	232 466 899
<b>Sum varebeholdning</b>	<b>355 447 890</b>	<b>232 466 899</b>

## Note 13 Investering i aksjer og andeler

	Anskaffelseskost	Bokført verdi
Markedsbaserte aksjer / Omløpsmidler*	64 227 030	82 169 311
Anleggsmidler**	50 344 103	50 344 103
<b>Sum aksjer og andeler</b>	<b>114 571 133</b>	<b>132 513 414</b>

\*) Årets verdiendring på selskapets markedsbaserte aksjer beløper seg netto til kr. 22 274 696.

\*\*) Aksjene i Norwegian Crystals ASA er i 2022 nedskrevet med kr. 26 750 375



# Årsregnskap

**2022**

**T Kolstad Eiendom AS**

Org.nr.:970 977 368

Penneo Dokumentnrøkke: PEKTB-0VLHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



<b>Resultatregnskap</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		839 216	462 773
Sum driftsinntekter		<u>839 216</u>	<u>462 773</u>
Annen driftskostnad	2	-733 255	18 961 117
Sum driftskostnader		<u>-733 255</u>	<u>18 961 117</u>
Driftsresultat		<u>1 572 471</u>	<u>-18 498 344</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	31 538 516	40 207 479
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	240 637	19 902
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	15 861 518	10 507 335
Annen renteinntekt		2 550 744	2 446 659
Annen finansinntekt		126 088 532	47 876 694
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	7	23 054 548	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	779 852	7 081 139
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5, 7, 8	38 068 039	3 164 168
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 963 709	1 465 358
Annen rentekostnad		29 515 095	11 090 512
Annen finanskostnad		6 496 479	35 381 893
Resultat av finansposter		<u>122 511 320</u>	<u>42 874 998</u>
Resultat før skattekostnad		124 083 792	24 376 654
Skattekostnad på resultat	9	5 100 759	6 561 578
Resultat		<u>118 983 033</u>	<u>17 815 076</u>
Årsoverskudd		<u>118 983 033</u>	<u>17 815 076</u>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	35 000 000
Avsatt til annen egenkapital		118 983 033	0
Overført fra annen egenkapital		0	17 184 924
Sum overføringer	10	<u>118 983 033</u>	<u>17 815 076</u>

Penneo Dokumentnr: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



<b>Balanse</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 718 474	2 050 152
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 718 474</u>	<u>2 050 152</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		22 971 859	1 945 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		8 979 500	8 210 500
Sum varige driftsmidler	3	<u>31 951 359</u>	<u>10 155 500</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 11	381 038 337	352 920 387
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6	159 455	1 118 819
Lån til foretak i samme konsern	4	623 664 622	392 072 486
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 040 442	31 341 442
Lån til tilknyttet selskap/felles kontrollert selskap	4	94 009 999	77 641 833
Investeringer i aksjer og andeler	7	64 749 543	67 621 964
Andre langsiktige fordringer	4	31 678 805	25 422 501
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 210 341 204</u>	<u>948 139 433</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 244 011 037</u>	<u>960 345 085</u>

Penneo Dokumentnr: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



<b>Balanse</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 592	0
Andre kortsiktige fordringer	4	120 040 331	5 054 134
Kortsiktige fordringer konsernselskaper	4	33 839 926	41 085 568
Sum fordringer		<u>153 922 849</u>	<u>46 139 702</u>
Markedsbaserte aksjer	7	82 169 311	64 184 236
Sum investeringer		<u>82 169 311</u>	<u>64 184 236</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 463 324	24 289 634
Sum omløpsmidler		<u>258 555 484</u>	<u>134 613 572</u>
Sum eiendeler		<u>1 502 566 521</u>	<u>1 094 958 656</u>

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0VLHO-OC6C3-6LXDC-UJ46H-ELHAL



<b>Balanse</b>			
T Kolstad Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 12	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		<u>2 726 243</u>	<u>2 726 243</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		482 985 673	364 002 640
Sum opptjent egenkapital		<u>482 985 673</u>	<u>364 002 640</u>
Sum egenkapital	10, 13	<u>485 711 916</u>	<u>366 728 883</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	504 173 659	394 504 698
Øvrig langsiktig gjeld	2, 4	1 000 000	1 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	70 971 619	54 580 776
Sum annen langsiktig gjeld	11	<u>576 145 278</u>	<u>450 085 474</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11	348 720 021	182 487 033
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	14 068 969	16 587 259
Leverandørgjeld		1 240 384	212 301
Konserngjeld	4	30 018 538	25 458 082
Annen kortsiktig gjeld	4	46 661 415	53 399 626
Sum kortsiktig gjeld		<u>440 709 327</u>	<u>278 144 300</u>
Sum gjeld		<u>1 016 854 605</u>	<u>728 229 773</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 502 566 521</u>	<u>1 094 958 656</u>
Bodø, den.....			
_____ Tord Ueland Kolstad styreleder		_____ Line Olsen styremedlem	
T Kolstad Eiendom AS			Side 5

Penneo Dokumentnr: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDC-UJ46H-ELHAL



## T Kolstad Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	124 083 792	24 376 654
- Periodens betalte skatter	0	-5 199 272
-/+ Gevinst/tap ved salg av aksjer	-110 440 786	-5 671 692
+ Ordinære avskrivninger	0	0
+ Nedskrivning anleggsmidler	50 517 637	3 164 168
+/- Endring i kundefordringer	-42 592	259 886
+/- Endring i leverandørgjeld	1 028 083	54 132
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som invest./-finans. aktiviteter	-16 483 816	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	14 119 761	-10 152 012
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>62 782 079</b>	<b>6 831 864</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-21 795 859	-6 850 000
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	5 069 473	2 273
+/- Endring vedrørende utlån	-254 216 606	-112 495 581
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-66 322 711	-113 682 176
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-337 265 704</b>	<b>-233 025 484</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	339 784 567	327 485 928
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	6 502 796
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-39 352 458	-106 832 449
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-2 518 290	-11 627 153
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0
+ Gjeldskonvertering	0	0
+/- Fusjonsdifferanse/EK-effekt	0	0
- Utbetaling av utbytte	0	-35 000 000
- Utbalt konsernbidrag	-25 256 504	-35 891 236
+ Mottatt konsernbidrag	0	0
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>272 657 316</b>	<b>144 637 886</b>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 826 310	-81 555 736
+ Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	24 289 634	105 845 370
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>22 463 324</b>	<b>24 289 634</b>



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Annen driftsinntekt

Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til opptjeningstidspunktet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede 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 forventes å generere.

#### 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, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Aksjer

Investering i datter- og tilknyttede selskaper er bokført etter kostmetoden. Mottatt konsernbidrag fra datterselskap er bokført som finansinntekt. Avgitt konsernbidrag til datterselskap er bokført som økning av balanseført verdi datterselskap.

Markedsbaserte aksjer vurderes til virkelig verdi.



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

---

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med nominell skattesats 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 utnyttet.

#### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

#### Note 2 Ansatte, ytelser mv til ledende personer, OTP, revisjonshonorar

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styreleder eller medlemmer av styret.

#### Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	2 194 598	8 210 500	10 405 098
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	21 026 859	769 000	21 795 859
= Anskaffelseskost 31.12.22	<b>23 221 457</b>	<b>8 979 500</b>	<b>32 200 957</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	249 598		249 598
= Bokført verdi 31.12.22	<b>22 971 859</b>	<b>8 979 500</b>	<b>31 951 359</b>
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Eiendommen er en boligeiendom som anses tilstrekkelig avskrevet. Verdien anses ikke å bli ytterligere redusert ved normalt vedlikehold.

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



**Noter 2022**  
**T Kolstad Eiendom AS**

**Note 4 Transaksjoner og mellomværende med selskap i samme konsern m.m.**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer på datterselskap	623 664 622	392 072 486
Fordringer på tilknyttede selskap	94 009 999	77 641 833
Fordringer mot andre	31 678 805	25 422 501
<b>Sum andre langsiktige fordringer</b>	<b>749 353 427</b>	<b>495 136 821</b>
Fordringer på datterselskap	33 839 926	41 085 568
Fordringer på tilknyttede selskap	1 105 188	771 908
Fordringer mot andre	118 935 143	3 405 035
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>153 880 257</b>	<b>45 262 510</b>
Gjeld til datterselskap	70 971 619	54 580 776
Gjeld til andre	1 000 000	1 000 000
<b>Sum øvrig langsiktig gjeld</b>	<b>71 971 619</b>	<b>55 580 776</b>
Gjeld til datterselskap	30 018 538	25 458 082
Gjeld til andre *	46 661 415	53 399 626
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>76 679 953</b>	<b>78 857 708</b>

\*) Selskapet har gjeld til aksjonær med kr 1 080 459. Lånet renteberegnes etter avtalt årlig rente lik skjermingsrente, og nedbetales etter avtale.

I posten annen kortsiktig gjeld til datterselskap inngår avgitt konsernbidrag med kr 21 677 642

Inntekt på investering i datterselskaper	31 538 516	40 207 479
Renteinntekter fra andre konsernselskaper	15 861 518	10 507 335
Rentekostnader til andre konsernselskaper	1 963 709	1 465 358

**T Kolstad Eiendom AS**

**970 977 368**



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

#### Note 5 Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Førr.-kontor	Årsresultat 2022	Egenkapital 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2022
Kolstad Offshore AS*	1 000	100 %	Bodø	-840 445	-22 357 811	0
Nor Baltic Bulk AS	1 000	100 %	Bodø	-996 313	-2 878 394	3 674 632
Tie Prosjekt AS	1 000	100 %	Bodø	-472 407	36 999	36 999
Skomvær AS	1 000	100 %	Bodø	-543 409	-288 353	1 673 814
Plassmyra 58-60 AS	100	100 %	Bodø	2 158 784	6 149 614	5 949 048
Slettåsen AS	800 000	100 %	Oslo	-852 843	10 618 917	4 123 087
Tørrberget AS	1 000	100 %	Bodø	1 413 689	30 274 348	11 865 375
Gjeldnes Industrier AS	40 000 000	100 %	Bodø	192 011	1 069 765	2 853 055
Bodø Marine AS	100	100 %	Bodø	-613 650	8 016 282	16 073 564
Bodø Invest AS	1 000	100 %	Bodø	11 019	1 007 051	6 274 867
Dreyfushammarn 35 AS	1 000	100 %	Bodø	-347 891	1 997 609	1 172 228
Jensvoll Eiendom AS	100	100 %	Bodø	-5 279 394	3 904 222	6 968 323
Storgata 56 Bodø AS	10 000	100 %	Bodø	334 667	455 364	2 807 574
Kunnskapskammeret AS	100 000	100 %	Bodø	-27 603	106 000	164 274
Glasshusporten AS	825	85 %	Bodø	2 928 159	22 515 550	14 518 918
Havblikk Prosjekt AS	900	60 %	Bodø	-119 591	-1 629 610	87 644
Grønnegata 78-88 AS	1 000	100 %	Bodø	4 731 151	9 341 626	93 767 112
Storgata 27/29 Sentrum AS	774 000	72,72 %	Bodø	2 090 436	8 086 462	19 369 566
Vestregata 27-31 AS	100	100 %	Bodø	154 232	4 004 123	33 408 469
Forretningspartner AS	1 000	100 %	Bodø	736 879	3 133 950	1 751 373
Wichmannvegen Invest AS	100	100 %	Bodø	1 710 724	7 191 732	5 012 500
Utviklingsprosjekt AS	1 000	100 %	Bodø	-483 566	1 174 243	536 067
Stasjonen Invest AS*	1 000	100 %	Bodø	-1 949 305	-703 379	1
Hegdalen Industrier AS	100	100 %	Bodø	464 584	469 654	568 440
Grønsund AS	1 000	100 %	Bodø	-151 758	35 001	1 139 070
Sarpsborg Boligutvikling AS	1 000	100 %	Bodø	-304 894	196 682	1 826 509
Wikstrømgården AS	100	100 %	Bodø	549 874	400 000	4 803 708
Torghallen Bodø AS	300	100 %	Bodø	1 083 292	30 044	44 229
Vestfold Eiendom AS	1 000	100 %	Bodø	1 497 423	5 891 660	501 546
Havneparken Eiendom AS	100	100 %	Bodø	610 770	4 197 075	18 062 659
Salta Bolig AS	1 000	100 %	Bodø	3 066 000	9 236 488	4 228 900
Heian 2 AS	180 000	100 %	Bodø	-40 355	1 021 268	1 574 155
Parkveien 51 AS	125 00	100 %	Bodø	434 686	5 102 005	7 178 142
Issi Utvikling AS	600	60 %	Bodø	315 418	-1 071 458	22 200
NNE 1 Storgata AS	100	100 %	Bodø	-2 077 128	4 773 826	17 630 194
Solvikhaugen AS	1 000	100 %	Bodø	-86 036	37 000	171 046
Lofothavn 3 AS	1 850	100 %	Bodø	-963 574	17 617 417	22 853 168
Skipshomen Fisk AS	1 000	100 %	Bodø	-19 650	15 351	188 426
Pronord Marin AS	89 274	89,36 %	Bodø	-10 377	19 888 728	31 049 600
TKE 1 AS	100	100 %	Bodø	18 076 782	19 060 370	983 588
HP FIOLVEIEN AS	30	100 %	Bodø	773 728	-527 587	3 215 076
Newco Bodø AS	100	100 %	Bodø	-109 579	-79 579	30 000
Newco Bodø 1 AS	100	100 %	Bodø	-75	22 855	30 000
Newco Bodø 2 AS	100	100 %	Bodø	-56 982	30 000	86 982
Hansenhjørnet Eiendom AS	2 250 000	100 %	Bodø	-205 381	4 990 138	5 814 060
Barkåker T8 AS	39 367	100 %	Bodø	-171 351	-8 952	21 623 100
Jensvollidalen AS	180 000	100 %	Bodø	-1 642 771	1 810 600	5 275 048
Hågen AS	100 000	100 %	Bodø	1 677 005	12 838 829	50 000
Liv i Byen AS	1 000	100 %	Bodø	-36 365	-292 860	1
						<b>381 038 337</b>

Penneo Dokumentnr: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDC-UJ46H-ELHAL



## Noter 2022 T Kolstad Eiendom AS

Aksjene i Bjørnstadgata 7 AS er solgt i 2022.

Hågen AS er etter fisjon i 2022 endret fra tilknyttet selskap til datterselskap.

Inntektsført mottatt konsernbidrag fra datterselskaper utgjør kr. 31 538 516.

Avgitt konsernbidrag ned til datterselskaper utgjør netto etter skatt kr 16 908 562 (brutto kr 21 677 643) og er tillagt aksjeverdien.

\*) Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er i 2022 nedskrevet med totalt kr 38 068 039.

### Note 6 Andel i deltagerlignende selskap

ANLEGGSMIDLER	Eierandel	Andel EK	Merverdi	Sum
<b>Tollbugata 13 ANS</b>	0,5 %			
Anskaffelseskost 01.01.2022		110 389	37 660	148 049
Innskudd/tilgang		0	0	0
Uttak/avgang		0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022		110 389	37 660	148 049
Akkumulert andel resultat 31.12.2022		123 994	- 2 199	121 795
Merverdi 31.12.2022			35 461	35 461
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>		<b>123 994</b>	<b>35 461</b>	<b>159 455</b>
Årets resultat/avskrivninger		7 403	538	6 865
Avskrivningssats			70 år	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
<b>Torghallen DA</b>	1 %			
Anskaffelseskost 01.01.2022		951 990	0	951 990
Innskudd/tilgang		0	0	0
Uttak/avgang		- 1 200 000		-1 200 000
Anskaffelseskost 31.12.2022		-248 010	0	-248 010
Akkumulert andel resultat 31.12.2022		248 010		248 010
Merverdi 31.12.2022			0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat/avskrivninger		233 772	0	233 772

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



**Noter 2022**  
**T Kolstad Eiendom AS**

**Note 7 Investering i aksjer og andeler**

	<b>Anskaffelseskost</b>	<b>Bokført verdi</b>
Markedsbaserte aksjer / Omløpsmidler*	64 227 030	82 169 311
Anleggsmidler**	64 749 543	64 749 543
Sum aksjer og andeler	128 976 573	146 918 854

\*) Årets verdiendring på selskapets markedsbaserte aksjer beløper seg netto til kr. 22 274 696.

\*\*) Aksjene i Norwegian Crystals ASA er i 2022 nedskrevet med kr. 26 750 375

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0VLHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

#### Note 8 Aksjer og andeler tilknyttede selskaper

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Forr.-kontor	Årsresultat 2022	Egenkapital 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2022
Olom AS	33 333	10 %	Bodø	0	14 958 644	1 006 990
Bodø Samfunnsbygg AS	20 000	25 %	Bodø	-225 752	659 416	165 000
Storgaten 12 Bodø AS*	2 533 417	33,3 %	Bodø	-1 566 349	5 048 224	2 434 269
Brennåsen Boligutvikling AS	500	50 %	Bodø	-128 896	-28 896	50 000
Vækerø Invest AS	500	50 %	Bodø	275 993	3 806 602	3 550 000
Toto AS	500	50 %	Bodø	-30 702	-85 642	18 500
Perretgården AS*	50 000	50 %	Bodø	323 598	2 332 803	41 100
Eiendomsutvikling Lofoten AS	50	50 %	Bodø	-35 854	-693 478	1
Betongarbeid og Transport AS	64	40 %	Bodø	691 603	6 105 810	150 000
Leines Utvikling AS	240 000	33,6 %	Leirfjord	-663 221	316 223	684 000
Plata Eiendom AS	500	50 %	Bodø	-60 157	-251 878	17 500
Oslo Fisketorg AS	490	49 %	Bodø	0	0	1
Anko Bodø AS	500	50 %	Bodø	27 710 677	64 086 820	18 500
Bedriftsinvest AS	100	44,45 %	Bodø	-1 567 909	3 049 848	305 000
Dampsaga AS	50 000	50 %	Ringebu	14 484	3 083 140	53 330
Øvre Eiendom AS	50 000	50 %	Bodø	403 713	4 896 894	53 000
Falckoddbrygga AS	400	40 %	Bodø	415 603	4 448 177	474 454
Nye Torggården AS	340	34 %	Bodø	3 087 469	17 052 619	1 022 040
Jamo Eiendom AS	200	50 %	Bodø	507 757	2 836 356	1 500 000
IMT Eiendom AS	1000	40 %	Bodø	-649 607	5 208 505	2 401 600
Tomo Industrier AS	490	50 %	Bodø	-263 931	-8 642 024	17 650
Bodø Prosjektutvikling AS	670	50 %	Bodø	-1 046 940	-2 403 857	877 035
Skotselv Industrier AS	500	50 %	Bodø	1	-5 552 291	53 500
Svartoksen Fiskeri AS	499	49,9 %	Bodø	-1 70 287	-299 998	14 970
Geo Trade AS**/**	232 000	40 %	Bodø			1
Vikingen Fiske AS	14 700	49 %	Bodø	-241 080	-785 194	0
Røssø Villsau ANS*						132 000
						<b>15 040 441</b>

\*) Årsregnskap er ikke avlagt ved regnskapsavleggelsen.

\*\*) Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er i 2022 nedskrevet med totalt kr 38 068 039. Herav utgjør nedskrivninger av tilknyttede selskaper kr. 1 575 000.

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

#### Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	4 769 081	8 527 087	
Endring i utsatt skattefordel	331 678	-1 965 509	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 100 759</b>	<b>6 561 578</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Resultat før skatt	124 083 792	24 376 654	
Permanente forskjeller	-103 912 758	-3 867 061	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 227 862	15 548 612	
Mottatt konsernbidrag	3 734 471	2 701 279	
Avgitt konsernbidrag	-21 677 643	-38 759 484	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-2 990 976	-925 839	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 769 081	-8 514 088	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 760 057	9 439 927	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller 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>
Varige driftsmidler	-99 598	-112 483	-12 885
Fordringer	-38 751 794	-40 995 357	-2 243 563
Gevinst – og tapskonto	114 342	142 928	28 586
<b>Sum</b>	<b>-38 737 049</b>	<b>-40 964 912</b>	<b>-2 227 862</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	30 925 805	31 646 040	720 235
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-7 811 244</b>	<b>-9 318 872</b>	<b>-1 507 627</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 718 474</b>	<b>-2 050 152</b>	<b>-331 678</b>

T Kolstad Eiendom AS

970 977 368

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDC-UJ46H-ELHAL



## Noter 2022

### T Kolstad Eiendom AS

#### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	1 715 000	1 011 243	364 002 640	<b>366 728 883</b>
Årets resultat			118 983 033	<b>118 983 033</b>
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 715 000</b>	<b>1 011 243</b>	<b>482 985 673</b>	<b>485 711 916</b>

#### Note 11 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Egen gjeld som er sikret ved pant o.l.	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	504 173 659	394 504 698
Gjeld til Carnegie*	14 068 969	16 587 259
Byggelån	348 720 021	182 487 033
<b>Sum</b>	<b>866 962 649</b>	<b>593 578 990</b>
Gjeld som forfaller om mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.	2 000 000	0
Balanseført verdi på pantesikrede eiendeler for gjeld egen gjeld:		
Eiendom, gnr 227, bnr 302 Oslo kommune	21 026 859	0
Aksjer 1)	254 161 476	

\*) Eiendeler stilt som sikkerhet til gjeld til Carneige  
Markedsbaserte aksjer kr. 64 040 070

Følgende eiendeler er stilt som pantesikkerhet for gjeld

1) Aksjene i følgende datterselskaper:

Tørrberget AS, Vestfold Eiendom AS, Plassmyra 58-60 AS, NNE I Storgata AS, Nor Baltic Bulk AS, Vestregata 27-31 AS, Grønnegata 78-88 AS, Glasshusporten AS, Gjeldnes Industrier AS, Stasjonen Invest AS, Bodø Invest AS, Wikstrømgården AS, Havneparken Eiendom AS, Jensvoll dalen AS, Parkveien 51 AS, Storgata 27/29 Sentrum AS, Hansenhjørnet Eiendom AS og HP Fiolveien AS.

I tillegg er det i eiendeler i datterselskaper stilt sikkerhet for gjelden:

Eiendommer i følgende selskaper:

Ømes Sentrum II AS, Plassmyra 58-60 AS, Vestregata 27-31 AS, Grønnegata 78-88 AS Havneparken Eiendom AS, HP Fiolveien AS, Torghallen DA, Jensvoll Eiendom AS, Jensvoll dalen AS, Glasshusporten AS, Bodø Invest AS, Gjeldnes Industrier AS, Stasjonen Invest AS, Ørnes Sentrum II AS, Tørrberget AS, Wikstrømgården AS, Heian 2 AS, Parkveien 51 AS, Newco Bodø AS og Newco 2 AS

Varebeholdning i følgende selskaper:

Jensvoll Eiendom AS

Fordringer i følgende selskaper:

Jensvoll Eiendom AS og Torghallen DA

I tillegg er det tinglyst urådighet i fast eiendom i følgende selskaper:

NNE I Storgata AS, Tørrberget AS og Linken Eiendom AS.

Det vises her til note 10 og det enkelte selskapsregnskap for nærmere informasjon om bokførte verdier på pantesikrede eiendeler.

**T Kolstad Eiendom AS**

**970 977 368**

Penneo Dokumentnr: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



## Noter 2022 T Kolstad Eiendom AS

### Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i T Kolstad Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	700	2 450,0	1 715 000
<b>Sum</b>	<b>700</b>		<b>1 715 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tord Kolstad	700	100,0	100,0

### Note 13 Kausjonsansvar og sikkerhetsstiller

T Kolstad Eiendom AS har stilt kausjon eller er sikkerhetsstiller for lån til følgende selskaper:

Bank	Selskap	Beløp
Sparebank 1 Nord-Norge	Sjøgata 6-3 AS *)	9 000 000
	Sjøgata 6-4 AS *)	8 000 000
BN Bank ASA	Dreyfushammarn 35 AS	1 000 000
	Salten Eiendom AS	500 000
Sparebank 1 Hallingdal Valdres	Vækerø Invest AS	1 000 000
	Skue Sparebank	Vækerø Invest AS
Sparebank1 Sørøst Norge	Høvik Boligutvikling AS	2 000 000
	Hallingdal Butikkdrift AS	4 700 000
	Skotselv Industrier AS	10 000 000
Nordea	Sarpsborg Boligutvikling AS	4 500 000

\*) Sparebanken har pant i innskudd (sperret konto) hvor Bodø Marine AS er hjemmelshaver. Saldo på sperret konto utgjør kr 91 832 pr 31.12.2022. Det er avtale om at T Kolstad Eiendom AS betaler årlig 1 MNOK for gjeld mot Bodø Marine AS frem til den er oppgjort (Saldo 31.12.2022 kr 15 564 697).

Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0V/LHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL



# 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."

## Line Olsen

Styremedlem

På vegne av: T Kolstad Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1174928

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-30 16:11:34 UTC



## Tord Ueland Kolstad

Styreleder

På vegne av: T Kolstad Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-507402

IP: 178.198.xxx.xxx

2023-06-30 16:48:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PEKTB-0VLFHO-OC6C3-6LXDO-UJ46H-ELHAL

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>



**KPMG AS**  
Energihuset, Jembaneveien 85  
P.O. Box 1434  
N-8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i T Kolstad Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for T Kolstad Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: XXQCE-6FHEY-1UZ6C-SK2EB-ABU5C-0XEMQ



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å 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 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.

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 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 intern 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre



konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. juni 2023  
KPMG AS

Remi Selsbakk  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XXQCE-6FHEY-1UZ6C-SK2EB-ABU5C-OXEMQ



# 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."

## Remi Egil Selsbakk

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-256526

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-30 17:21:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XXQCE-6FHEY-1UZ6C-SK2EB-ABU5C-OXEMQ

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>