



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 964 084 793  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KILEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20  
3770 KRAGERØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Andrew Howatson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2023

### 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, 15.09.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		2 150 004	2 650 004
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 150 004</b>	<b>2 650 004</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	568 440	568 440
Annen driftskostnad		121 478	109 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>689 918</b>	<b>678 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 460 086</b>	<b>1 971 837</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	7 842 500	3 343 513
Annen finansinntekt		408 824	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 251 324</b>	<b>3 343 513</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-254 000
Annen finanskostnad		2 143 772	1 151 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 143 772</b>	<b>897 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 107 552</b>	<b>2 446 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 567 638</b>	<b>4 418 036</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-60 386	180 515
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 628 024</b>	<b>4 237 521</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 628 024</b>	<b>4 237 521</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	7 628 024	4 237 521
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 628 024</b>	<b>4 237 521</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	21 269 701	21 838 141
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 269 701</b>	<b>21 838 141</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	39 898 184	44 533 183
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	1 544 484	972 684
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 078 987	351 487
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	1 350 500	1 350 500
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 011 600	
Andre fordringer	4, 7	1 800 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 683 755</b>	<b>47 207 854</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 953 456</b>	<b>69 045 995</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			500 000
Andre fordringer	4, 7	5 000 000	3 703 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>4 203 868</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>860 771</b>	<b>246 160</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 860 771</b>	<b>4 450 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 814 227</b>	<b>73 496 023</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	28 481 099	20 853 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 481 099</b>	<b>20 853 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 631 099</b>	<b>21 003 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	643 647	704 033
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>643 647</b>	<b>704 033</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	42 306 673	44 446 110
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	12 935 126	867 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 241 799</b>	<b>45 313 575</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 885 446</b>	<b>46 017 608</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 259	
Betalbar skatt	6		171 439
Skyldige offentlige avgifter		6 807	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 273 616	6 303 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 297 682</b>	<b>6 475 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 183 128</b>	<b>52 492 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 814 227</b>	<b>73 496 023</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 719927

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 964 084 793  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KILEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20  
3770 KRAGERØ

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Andrew Howatson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.08.2023



Organisasjonsnr: 964 084 793  
KILEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		2 150 004	2 650 004
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 150 004</b>	<b>2 650 004</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	568 440	568 440
Annen driftskostnad		121 478	109 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>689 918</b>	<b>678 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 460 086</b>	<b>1 971 837</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	7 842 500	3 343 513
Annen finansinntekt		408 824	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 251 324</b>	<b>3 343 513</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-254 000
Annen finanskostnad		2 143 772	1 151 314
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 143 772</b>	<b>897 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 107 552</b>	<b>2 446 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 567 638</b>	<b>4 418 036</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-60 386	180 515
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 628 024</b>	<b>4 237 521</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 628 024</b>	<b>4 237 521</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	7 628 024	4 237 521
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 628 024</b>	<b>4 237 521</b>



Organisasjonsnr: 964 084 793  
KILEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	21 269 701	21 838 141
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 269 701</b>	<b>21 838 141</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	39 898 184	44 533 183
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	1 544 484	972 684
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 078 987	351 487
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	1 350 500	1 350 500
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 011 600	
Andre fordringer	4, 7	1 800 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 683 755</b>	<b>47 207 854</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 953 456</b>	<b>69 045 995</b>

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer			500 000
Andre fordringer	4, 7	5 000 000	3 703 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>4 203 868</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860 771	246 160
---	--	---------	---------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 860 771</b>	<b>4 450 028</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 814 227</b>	<b>73 496 023</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	2, 5	150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	28 481 099	20 853 075
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 481 099</b>	<b>20 853 075</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 631 099</b>	<b>21 003 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	643 647	704 033
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>643 647</b>	<b>704 033</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	42 306 673	44 446 110
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	12 935 126	867 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 241 799</b>	<b>45 313 575</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 885 446</b>	<b>46 017 608</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 259	
Betalbar skatt	6		171 439
Skyldige offentlige avgifter		6 807	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 273 616	6 303 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 297 682</b>	<b>6 475 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 183 128</b>	<b>52 492 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 814 227</b>	<b>73 496 023</b>



Organisasjonsnr: 964 084 793  
KILEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	150.00	1000.00	150000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
ANDREW HOWATSON	150.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	150.00	100.00%	

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
4

#### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

##### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Kragerø Lagerhotell AS	50.00%	50.00%	-38012.00	-162865.00
GANITT Entreprenør AS	50.00%	50.00%	7118347.00	862112.00
K-Foss Eiendom AS	100.00%	100.00%	14931805.00	756114.00
Hellesund Utvikling AS	50.00%	50.00%	-1546333.00	-365199.00
Carwash.no AS	100.00%	100.00%	694878.00	-115664.00
K-Foss Vedlikehold AS	100.00%	100.00%	1759263.00	-20952.00
Kalstad Eiendom AS	100.00%	100.00%	-259126.00	-116611.00
Johnny Jensen AS	100.00%	100.00%	1859226.00	968674.00
Stuttlidalen 59 AS	50.00%	50.00%	169393.00	98154.00
Kragerø Sportell og Appartments AS	100.00%	100.00%	1046106.00	-347029.00
Hellesund AS	50.00%	50.00%	109000.00	-8000.00



Byggmester Olaf Haugland AS	100.00%	100.00%	-466952.00	-4830235.00
--------------------------------	---------	---------	------------	-------------

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet som en enhet faller under grensen for små foretak. I selskapets datterselskaper hvor egenkapitalsituasjonen er lavere enn bokført verdi av aksjer foreligger merverdier i bygninger/prosjekter som forsvarer selskapets bokførte verdi. Selskapet har ytet et ansvarlig lån ovenfor tilknyttet selskap Hellesund Utvikling AS på kr 1 350 500. Selskapet har ytet lån til datterselskap med kr 1 544 484. Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 12 135 126. Selskapet har inntektsført utbytte fra K-Foss Eiendom AS kr 5 000 000, samt gevinst på kr 2 842 500 ved salg av 50 % av aksjene i Ganitt Entreprenør AS og 50 % av aksjene i Kragerø Lagerhotell AS. Selskapet har kjøpt 16% av aksjene i Palle Pharma Norway Holding AS for 10 011 600. Det er også pr. 31.12.22 ytet aksjonærlån kr 1 800 000.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragere  
Postboks 230, 3781 Kragere

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kilen Eiendom AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Kragerø, 25. august 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: 4WDUJ-H3DJL-J0186-052BE-52KLF-5SWYT



# 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."

## Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-08-25 17:27:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4WDUJ-H3DJL-JOIB6-052BE-5ZKLF-5SWYT

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>



Kilen Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

**Revisjonsberetning**

Penneo dokumentnøgle: XY01-602UO-NJE7P-0UA4H-GTND3-E1MIG



## Kilen Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>2 150 004</u>	<u>2 650 004</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	568 440	568 440
Annen driftskostnad		<u>121 478</u>	<u>109 727</u>
Sum driftskostnader		<u>689 918</u>	<u>678 167</u>
Driftsresultat		<u>1 460 086</u>	<u>1 971 837</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	7 842 500	3 343 513
Annen finansinntekt		408 824	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-254 000
Annen finanskostnad		<u>2 143 772</u>	<u>1 151 314</u>
Netto finansposter		<u>6 107 552</u>	<u>2 446 199</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 567 638</u>	<u>4 418 036</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-60 386</u>	<u>180 515</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>7 628 024</u>	<u>4 237 521</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>7 628 024</u>	<u>4 237 521</u>

Pennco dokumentnøgle: XY01-602UO-NJE7P-0UA4H-GTND3-E1MIG



### Kilen Eiendom AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	21 269 701	21 838 141
Sum varige driftsmidler		21 269 701	21 838 141
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	39 898 184	44 533 183
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	1 544 484	972 684
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 078 987	351 487
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	1 350 500	1 350 500
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 011 600	0
Andre fordringer	4, 7	1 800 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		58 683 755	47 207 854
Sum anleggsmidler		79 953 456	69 045 995
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	500 000
Andre fordringer	4, 7	5 000 000	3 703 868
Sum fordringer		5 000 000	4 203 868
Bankinnskudd, kontanter og lignende		860 771	246 160
Sum omløpsmidler		5 860 771	4 450 028
Sum eiendeler		85 814 227	73 496 023



## Kilen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	28 481 099	20 853 075
Sum opptjent egenkapital		28 481 099	20 853 075
Sum egenkapital		28 631 099	21 003 075
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	643 647	704 033
Sum avsetning for forpliktelser		643 647	704 033
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	42 306 673	44 446 110
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	12 935 126	867 465
Sum annen langsiktig gjeld		55 241 799	45 313 575
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		17 259	0
Betalbar skatt	6	0	171 439
Skyldige offentlige avgifter		6 807	0
Annen kortsiktig gjeld	7	1 273 616	6 303 901
Sum kortsiktig gjeld		1 297 682	6 475 340
Sum gjeld		57 183 128	52 492 948
Sum egenkapital og gjeld		85 814 227	73 496 023

31. desember 2022  
Kragerø, 25. august 2023

Andrew Howatson  
Styrets leder og daglig leder

Pennco dokumentnøgle: XY01-602UO-NJE7P-0UA4H-GTND3-E1MIG



## Kilen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



## Kilen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	150	1 000	150 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ANDREW HOWATSON	150	100 %	100 %

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og boliger	Tomter	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Anskaffelseskost 31.12.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Akk.avskrivning 31.12.	-9 224 753	0	-110 922	-9 335 675
Balanseført pr. 31.12.	19 987 392	653 769	628 540	21 269 701
Årets avskrivninger	531 466	0	36 974	568 440
Økonomisk levetid	10 til 75 år	Ingen avskrivning	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Pennco dokumentnøgle: XY01-602UO-NJE7P-0UA4H-GTND3-E1MG



## Kilen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Kragerø Lagerhotell AS	Kragerø	50 %	50 %	-162 865	-38 012	127 500
GANITT Entreprenør AS	Kragerø	50 %	50 %	862 112	7 118 347	2 800 000
K-Foss Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	756 114	14 931 805	29 740 924
Hellesund Utvikling AS	Kragerø	50 %	50 %	-365 199	-1 546 333	150 000
Carwash.no AS	Kragerø	100 %	100 %	-115 664	694 878	600 000
K-Foss Vedlikehold AS	Kragerø	100 %	100 %	-20 952	1 759 263	940 000
Kalstad Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	-116 611	-259 126	4 467 775
Johnny Jensen AS	Kragerø	100 %	100 %	968 674	1 859 226	2 149 484
Stuttlidalen 59 AS	Kragerø	50 %	50 %	98 154	169 393	1 487
Kragerø Sportell og Appartments AS	Kragerø	100 %	100 %	-347 029	1 046 106	2 000 000
Hellesund AS	Kragerø	50 %	50 %	-8 000	109 000	1 000 000
Byggmester Olaf Haugland AS	Kragerø	100 %	100 %	-4 830 235	-466 952	1
Sum				-3 281 501	25 377 595	43 977 171

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet som en enhet faller under grensen for små foretak. I selskapets datterselskaper hvor egenkapitalsituasjonen er lavere enn bokført verdi av aksjer foreligger merverdier i bygginger/prosjekter som forsvarer selskapets bokførte verdi.

Selskapet har ytet et ansvarlig lån ovenfor tilknyttet selskap Hellesund Utvikling AS på kr 1 350 500. Selskapet har ytet lån til datterselskap med kr 1 544 484.

Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 12 135 126.

Selskapet har inntektsført utbytte fra K-Foss Eiendom AS kr 5 000 000, samt gevinst på kr 2 842 500 ved salg av 50 % av aksjene i Ganitt Entreprenør AS og 50 % av aksjene i Kragerø Lagerhotell AS.

Selskapet har kjøpt 16% av aksjene i Palle Pharma Norway Holding AS for 10 011 600. Det er også pr. 31.12.22 ytet aksjonærlån kr 1 800 000.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	150 000	20 853 075	21 003 075
Årsresultat	0	7 628 024	7 628 024
Egenkapital 31.12.	150 000	28 481 099	28 631 099



## Kilen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	171 439
Endring utsatt skatt	-60 386	9 076
Årets totale skattekostnad	<u>-60 386</u>	<u>180 515</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	7 567 638	4 418 036
Permanente forskjeller	378	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-5 000 000	-3 000 000
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	0	-254 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-2 842 500	-343 513
Endring i midlertidige forskjeller	-7 671	-41 256
Årets skattegrunnlag	<u>-282 155</u>	<u>779 267</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	171 439
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	2 813 323	2 707 027
Gevinst- og tapskonto	394 499	493 124
Sum	<u>3 207 822</u>	<u>3 200 151</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-282 155</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 925 667</u>	<u>3 200 151</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	643 647	704 033
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	1 664 880	
Permanente forskjeller (22%)	-1 725 267	
Beregnet skattekostnad	<u>-60 387</u>	
Effektiv skattesats *)	-0,8 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Penneo dokumentnøgle: XY01-602UO-NJE7P-0UA4H-GTND3-E1MIG



### Kilen Eiendom AS

#### Noter til regnskapet for 2022

##### Note 7 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>		
Pantelån	42 306 673	44 446 110
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Pantelån	33 361 654	35 345 713
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Bygninger og tomter	21 269 701	21 838 141
<i>Andre kortsiktige fordringer</i>		
Lån til Mastereid Holding AS	0	300 000
Fordring på Kragerø Sportell og App. AS	0	300 000
Lån til TEBRA Holding AS	0	100 000
Tilgode utbytte fra datterselskap	0	2 000 000
Tilgode merverdiavgift	0	3 868
Lån K-Foss Eiendom AS	0	1 000 000
Tilgode utbytte K-Foss Eiendom AS	5 000 000	0
Sum	<u>5 000 000</u>	<u>3 703 868</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Gjeld til INGRO Holding AS	1	2 800 001
Påløpte renter	782 721	782 721
Gjeld til datterselskap	50 534	1 178 819
Lån fra aksjonær	90 360	1 542 360
Gjeld til TERBA Holding AS	350 000	0
Sum	<u>1 273 616</u>	<u>6 303 901</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Lån til tilknyttet selskap	1 350 500	1 350 500
Lån til datterselskap	1 544 484	972 684
Lån Palle Pharma Holding AS	1 800 000	0
Sum	<u>4 694 984</u>	<u>2 323 184</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Lån datterselskap	12 135 126	867 465
Lån fra Barmen Sag AS	800 000	0
Sum	<u>12 935 126</u>	<u>867 465</u>

Pennco dokumentnøgle: XY01-602UO-NJE7P-0UA4H-GTND3-E1MIG



# 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."

## Andrew Howatson

Styreleder

På vegne av: Kilen Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-1356906

IP: 185.83.xxx.xxx

2023-08-25 12:14:21 UTC



## Andrew Howatson

Daglig leder

På vegne av: Kilen Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-1356906

IP: 185.83.xxx.xxx

2023-08-25 12:14:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XY01-602UC-NUE7P-0UA4H-GTND3-E1MIG

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>