



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 071 173
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOTENG HOLDING AS
Forretningsadresse:	Travbanevegen 2 7061 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ivar Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		50 625	93 695
Annen driftsinntekt		4 785 650	982 212
Sum inntekter	1	4 836 275	1 075 907
Kostnader			
Varekostnad		65 032	12 100
Lønnskostnad	2	4 293 462	4 527 416
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	214 507	354 647
Annen driftskostnad	1,2	5 173 674	7 481 703
Sum kostnader		9 746 675	12 375 866
Driftsresultat		-4 910 400	-11 299 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	27 276 384	39 947 243
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		59 317 737	52 385 878
Annen renteinntekt		66 847 083	6 074 336
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	5	3 703 402	1 736 350
Sum finansinntekter		157 144 606	100 143 807
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	19 597 256	2 405 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 925 744	8 438 165
Annen finanskostnad		65 468 165	66 864 464
Sum finanskostnader		96 991 165	77 707 629
Netto finans		60 153 441	22 436 178
Resultat før skattekostnad		55 243 041	11 136 219
Skattekostnad	6	6 372 646	2 431 252
Årsresultat	7	48 870 395	8 704 967
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	30 250 000	39 200 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	18 620 395	-30 495 033
Sum overføringer og disponeringer		48 870 395	8 704 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 110 673	5 813 426
Sum immaterielle eiendeler		5 110 673	5 813 426
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 076 170	25 889 267
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 627 194	2 549 792
Sum varige driftsmidler		4 703 364	28 439 059
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	505 595 926	486 396 537
Investering i annet foretak i samme konsern	4	31 602 635	31 621 385
Lån til foretak i samme konsern	8,9	840 802 960	810 797 641
Investeringer i tilknyttet selskap	4	48 690 860	53 024 750
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	74 002 383	60 517 588
Investeringer i aksjer og andeler	5	30 892 553	35 829 621
Andre fordringer	8	1 690 906	2 515 069
Sum finansielle anleggsmidler		1 533 278 223	1 480 702 591
Sum anleggsmidler		1 543 092 260	1 514 955 076
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	670 276	657 055
Andre fordringer		14 442 991	8 060 465
Konsernfordringer	9	24 238 888	17 750 153
Sum fordringer		39 352 155	26 467 673
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	20 775 476	17 072 074
Sum investeringer		20 775 476	17 072 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	382 721	1 802 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		382 721	1 802 189
Sum omløpsmidler		60 510 352	45 341 936
SUM EIENDELER		1 603 602 612	1 560 297 012

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,11	2 600 000	2 600 000
Overkurs	7	28 911 068	28 911 068
Annen innskutt egenkapital	7	37 454 611	37 454 611
Sum innskutt egenkapital		68 965 679	68 965 679

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	8 996 400	-9 623 995
Sum opptjent egenkapital		8 996 400	-9 623 995

Sum egenkapital

77 962 079 **59 341 684**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	1 279 371 970	1 334 925 958
Langsiktig konserngjeld	9	20 478 469	13 561 896
Øvrig langsiktig gjeld		15 177 047	15 550 340
Sum annen langsiktig gjeld		1 315 027 486	1 364 038 194

Sum langsiktig gjeld

1 315 027 486 **1 364 038 194**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	144 959 425	88 731 790
Leverandørgjeld		378 782	1 230 758
Skyldige offentlige avgifter		299 543	184 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld	9	26 967 282	10 555 326
Annen kortsiktig gjeld		38 008 015	36 214 401
Sum kortsiktig gjeld		210 613 047	136 917 134
Sum gjeld		1 525 640 533	1 500 955 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 603 602 612	1 560 297 012



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	169 468 321	163 200 462
Utleie av fast eiendom	1	172 772 007	167 496 287
Annen driftsinntekt	1	113 096 423	25 068 867
Sum inntekter		455 336 751	355 765 616
Kostnader			
Varekostnad		73 600 469	50 487 265
Lønnskostnad	2	85 041 186	89 076 298
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	12 478 194	11 192 524
Annen driftskostnad	1,2	76 810 978	109 026 344
Sum kostnader		247 930 827	259 782 431
Driftsresultat		207 405 924	95 983 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	64 466 821	-18 798 785
Annen finansinntekt		13 319 358	36 294 175
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	6	3 704 107	1 736 350
Sum finansinntekter		81 490 286	19 231 740
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	2 331 333	9 000 000
Annen finanskostnad		86 154 654	85 230 298
Sum finanskostnader		88 485 987	94 230 298
Netto finans		-6 995 701	-74 998 558
Resultat før skattekostnad		200 410 223	20 984 627
Skattekostnad	7	25 423 465	9 186 047
Årsresultat	8	174 986 758	11 798 580
Verdiendring derivater		-428 412	12 544 409
Omregningsdifferanser		17 653 761	23 514 471
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		17 225 349	36 058 880



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		192 212 107	47 857 460



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	536 000	536 000
Goodwill	3	1 666 838	1 666 838
Sum immaterielle eiendeler		2 202 838	2 202 838
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 746 818 600	2 782 244 399
Maskiner og anlegg	4	23 473 576	27 640 578
Driftsmidler - rett til bruk	4	15 492 511	10 019 905
Sum varige driftsmidler		2 785 784 687	2 819 904 882
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	408 848 297	368 048 883
Investeringer i tilknyttet selskap	5	519 427 401	482 458 873
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	148 060 973	136 523 084
Investeringer i aksjer og andeler	6	79 414 507	87 246 650
Andre fordringer	9	4 036 515	4 393 591
Sum finansielle anleggsmidler		1 159 787 693	1 078 671 081
Sum anleggsmidler		3 947 775 218	3 900 778 801
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	24 085 140	28 518 014
Sum varer		24 085 140	28 518 014
Fordringer			
Kundefordringer		15 278 252	15 440 970
Andre fordringer		39 634 514	39 222 811
Sum fordringer		54 912 766	54 663 781
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	20 775 476	17 072 074
Andre finansielle instrumenter	6	15 533 329	16 082 575



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum investeringer		36 308 805	33 154 649
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	163 948 254	110 615 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 948 254	110 615 558
Sum omløpsmidler		279 254 965	226 952 002
SUM EIENDELER		4 227 030 183	4 127 730 803

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8,13	2 600 000	2 600 000
Overkurs	8	28 911 068	28 911 068
Annen innskutt egenkapital	8	37 454 611	37 454 611
Sum innskutt egenkapital		68 965 679	68 965 679

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	1 885 339 773	1 741 790 890
Sum opptjent egenkapital		1 885 339 773	1 741 790 890

Minoritetsinteresser	8	155 694 976	144 130 723
----------------------	---	-------------	-------------

Sum egenkapital		2 110 000 428	1 954 887 292
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	279 543 326	274 231 692
Sum avsetninger for forpliktelser		279 543 326	274 231 692

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 583 350 489	1 666 038 235
Langsiktige leieforpliktelser	16	15 919 920	10 922 375
Øvrig langsiktig gjeld		25 198 830	27 317 551
Sum annen langsiktig gjeld		1 624 469 239	1 704 278 161



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum langsiktig gjeld		1 904 012 565	1 978 509 853
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	144 971 044	115 149 130
Leverandørgjeld		813 338	12 107 769
Betalbar skatt	7		1 068 939
Skyldige offentlige avgifter		10 581 524	10 630 726
Annen kortsiktig gjeld		56 651 284	55 377 094
Sum kortsiktig gjeld		213 017 190	194 333 658
Sum gjeld		2 117 029 755	2 172 843 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 227 030 183	4 127 730 803



Konsernregnskap Koteng Holding AS

Kontantstrømpstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024		2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
11 136 219	55 243 041	Ordinært resultat før skattekostnad	200 410 223	20 984 627
-	-	Verdiregulering eiendommer	-67 174 290	2 933 576
-	-	Perioders betalte skatt	-1 068 939	-2 214 298
354 647	214 507	Ordinære avskrivninger	12 478 194	11 192 524
-982 212	-4 371 562	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	5 713 071	-1 033 888
-	-43 426 756	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	-68 170 223	17 062 435
-	-	Endring i varer	4 432 874	-1 795 785
5 126	-13 221	Endring i kundefordringer	162 719	8 378 643
443 507	-851 977	Endring i leverandørgjeld	-11 294 431	-10 438 138
47 792 123	-40 132 807	Endringer i konsernmellomværender	-	-
57 131 826	-7 353 466	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	14 580 225	-15 994 884
115 881 236	-40 692 240	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	90 069 421	29 074 812
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
6 127 422	27 892 750	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	29 786 902	6 203 102
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-32 579 704	-73 086 399
-	76 260 237	Innbetalinger ifra finansielle anleggsmidler	13 684 780	3 215 617
-53 966 281	-21 445 773	Utbetalinger til finansielle anleggsmidler	-1 499 997	-2 500 000
-	-	Innbetalinger ved salg av virksomhet	68 501 865	-
-	-	Utbetaling ved kjøp av virksomhet	-	-6 457 214
-	-13 484 795	Endring utlån	-11 180 814	-
-47 838 859	69 222 420	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	66 713 033	-72 624 894
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
-391 846	-55 927 281	Endring langsiktig gjeld	-92 417 193	32 785 169
-28 410 905	-30 250 000	Utbetaling av utbytte	-30 250 000	-30 677 405
-	-	Avgang minoritet	-15 403 357	-
-38 128 749	56 227 635	Netto endring i kassekreditt	29 821 914	-20 930 852
-	-	Tilgang minoritet	8 554 386	12 025 002
-66 931 500	-29 949 646	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-99 694 249	-6 798 086
1 110 877	-1 419 467	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	57 088 206	-50 348 168
691 312	1 802 189	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	110 615 598	160 963 726
-	-	Endring i bankinnskudd pga salg virksomhet	-3 755 510	-
1 802 189	382 722	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	163 948 254	110 615 558





Koteng Holding AS Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet til morselskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annent langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter generelle vurderingsregler i selskapsregnskapet.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Selskapsregnskapet:

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Sikringsbokføring

Det benyttes kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rente. Målsettingen for finansiering og bruk av rente-instrumenter er primært for å dekke konsernets lånebehov til så forutsigbare og lave lånekostnader over tid som mulig.



**Varer**

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsatt til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det er beregnet 22 % utsatt skatt av merverdier på forretningsseiendommer. Det er beregnet utsatt skatt i konsernet av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskap som reverserer.

Offentlige tilskudd

Investeringstilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringsens økonomiske levetid som driftsinntekt. Driftstilskudd periodiseres samtidig med den inntekten det skal øke eller den kostnaden det skal redusere.





Note 1 Salgsinntekt

	2024	2023
Pr virksomhetsområde		
Salgsinntekt	50 625	93 694
Andre driftsinntekter	4 785 650	982 212
Sum	4 836 275	1 075 907

Alli omsetning er i Norge.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

	2024	2023
Lønn	3 515 151	3 798 948
Folkestrygdavgift	600 948	631 348
Pensjonskostnader	165 708	86 938
Andre ytelser	11 655	10 182
Sum	4 293 462	4 527 416

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 3 3

Foretaket i konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene eller denne loven. Årets premie er kostnadsført.

	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse gjørelse
Ytelser til ledende personer			
Daglig leder	235 212	11 088	174 317

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	101 140	81 126
Andre tjenester	116 806	109 980

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskap

	Etendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy oi	SUM
Anskaffelseskost 01.01	25 889 267	3 252 580	29 141 847
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-
Avgang	-22 813 097	-708 091	-23 521 188
Anskaffelseskost 31.12	3 076 170	2 544 489	5 620 659
Akk. avskrivninger 31.12	-	917 297	917 297
Bokført verdi pr. 31.12	3 076 170	1 627 194	4 703 364
Årets avskrivninger	-	214 507	214 507
Årets nedskrivninger			
Årets reverserte nedskrivninger			
Økonomisk levetid		3-5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	





Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Datterselskap

Firma		Ansk.- tidspunkt	EK	Resultat	Forretnings- kontor	Stemme/ Eier- andel
1) Levangertorget DA	1	17.09.2009	219 847	-2 077 814	Levanger	100,00 %
AS Tråika		28.11.2005	10 750 767	-511 993	Trondheim	100,00 %
Blussuvollsbakken 20 AS		01.01.2012	4 119 473	824 814	Trondheim	100,00 %
Dokkt 8 AS		01.01.2012	671 096	142 872	Trondheim	100,00 %
Fjordgata 21 AS		31.03.2016	2 861 534	931 944	Trondheim	100,00 %
Interform AS		30.06.2006	4 585 841	-2 859 451	Trondheim	100,00 %
Kjøpmannsgt 29 AS		31.03.2016	-145 554	-180 433	Trondheim	100,00 %
Koteng Drift AS		23.11.2018	91 936	659 349	Trondheim	100,00 %
Koteng Elendom AS		28.11.2005	21 398 945	6 667 015	Trondheim	100,00 %
Fossegrenda 17 AS		03.05.2012	292 909	417 554	Trondheim	100,00 %
Kvilhaugen Gård AS		22.06.2009	513 575	1 475 080	Trondheim	100,00 %
Olav Tryggvasonsgt 1 AS		28.11.2005	3 627 603	854 919	Trondheim	100,00 %
Olavsbyen AS		01.07.2008	3 308 013	266 310	Trondheim	100,00 %
Søndre gt 11 AS		31.03.2016	317 871	139 872	Trondheim	100,00 %
Vestre Rosten 77 AS		28.11.2005	18 036 284	2 950 231	Trondheim	100,00 %
Rosenbakk AS		31.03.2016	1 725 609	-2 502 597	Trondheim	100,00 %
Ingvald Ystgaards v 13B AS		01.10.2021	3 557 734	1 295 237	Trondheim	100,00 %
Østre Rosten 20 AS		01.04.2021	5 179 395	3 185 864	Trondheim	100,00 %
Snadder og snaskum Elendom AS		01.01.2021	1 490 324	381 931	Afjord	100,00 %
Goluft AS		01.12.2021	30 001	-274 805	Trondheim	100,00 %
Heggstadmoen 47 AS		31.12.2021	8 828 694	2 175 949	Trondheim	100,00 %
Tunga Næringsbygg AS		28.11.2005	21 462 133	2 067 134	Trondheim	100,00 %
Angel Næringsbygg DA		28.11.2005	125 735 941	20 025 113	Trondheim	100,00 %
Heggstadmoen 5 AS		01.05.2020	3 563 945	2 122 156	Trondheim	100,00 %
Norgeskjell AS		28.11.2005	37 529 941	-4 245 844	Afjord	96,30 %
2) Klæbuveien 194 AS	2	01.02.2011	76 582 365	-1 502 115	Trondheim	75,00 %
Ingvald Ystgaardsvei 15 AS		22.03.2007	8 239 425	1 196 610	Trondheim	75,00 %
Koteng Bølg AS		03.09.2007	124 687 723	9 766 484	Trondheim	75,00 %
Mellomila 57 DA		07.07.2017	1 709 917	-122 710	Trondheim	75,00 %
Midsandvegen 12 AS		01.07.2018	2 334 031	2 799 401	Trondheim	75,00 %
Lade Næringsbygg DA		28.11.2005	4 169 140	2 214 374	Trondheim	62,50 %
Dåra Invest AS		05.09.2012	507 119	-30 395	Trondheim	56,00 %
3) Bjørkhaugveien 27 AS	3	15.08.2012	1 963 823	-134 937	Trondheim	50,25 %
Vestre Rosten 88B ANS		31.08.2022	-9 498 132	545 212	Trondheim	100,00 %
Helmdal Logistikk Invest AS		10.03.2022	98 407 233	-2 292 576	Trondheim	64,25 %
4) Industriveien 59 AS	4	10.03.2022	-4 658 666	-4 044 167	Trondheim	64,25 %
Kjøpmannsgata 40 DA		31.03.2023	713 664	1 974 171	Trondheim	73,33 %
Hylleselskap 2 AS		11.12.2023	-308 632	-2 440	Trondheim	100,00 %
Hylleselskap 1 AS		29.11.2023	22 451	-4 349	Trondheim	100,00 %

1) Levangertorget DA er eid 50% av Koteng Holding AS og 50% av Vestre Rosten AS

2) Klæbuveien 194 AS er 100% eid av Ingvald Ystgaards vei 15 AS.

3) Bjørkhaugveien 27 AS er 73,5% eid av Koteng Bølg AS

4) Industriveien 59 AS inngår i konsernet Helmdal Logistikk Invest AS

Norgeskjell AS har bokført varelager av biologiske eiendeler. Verdien er beregnet i henhold til gjennomsnittlig produsert kvantum og kostpris ved rapporteringsperiodens slutt.

Nærmere opplysninger om verdsettelsesmetoder og forutsetninger som beregningen bygger på, samt beholdningskvanta ved periodens slutt og gjennomsnittsverdier per enhet, fremgår av årsregnskapet til Norgeskjell AS som kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim.

Nedskrivning finansielle eiendeler i selskapsregnskapet

Det er foretatt nedskrivninger på følgende aksjeposter

Norgeskjell AS	44 536 491
Interform AS	9 065 923
Levangertorget DA	2 405 000
Elekt AS	1 512 985
Loopfront AS	1 518 348
Sum nedskrivning av aksjer	59 038 747

Årets resultatførte nedskrivning:

19 597 256





Tilknyttet selskap og felleskontrollerte virksomheter (TS/FKV)

Firma	FKV/T	Ansk.- tidspunkt	EK	Resultat	Foretnings- kontor	Stemme-/ elerandel	Kostpris
Dora II AS	FKV	10.11.2016	-1 037 705	-353 000	Trondheim	50,00 %	400 000
Gulosen Eiendom AS	FKV	01.09.2007	16 158 873	1 572 461	Melhus	50,00 %	53 000
Smedbrua Eiendom AS	FKV	30.06.2019	-7 681 444	-3 125 359	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Hultfeldtgården DA	FKV	15.10.2009	-34 928 617	-2 775 166	Trondheim	50,00 %	55 000
Koteng Jensen Næring AS	FKV	21.09.2006	20 967 510	3 099 514	Trondheim	50,00 %	9 755 000
Torgård Tomt 1 AS	FKV	19.06.2017	-4 879 727	-934 453	Trondheim	50,00 %	2 510 085
Torgård Tomt 2 AS	FKV	19.06.2017	-7 788 678	-1 837 939	Trondheim	50,00 %	2 873 465
Torgårdsveien 24 AS	FKV	19.06.2017	7 974 855	254 274	Trondheim	50,00 %	9 443 924
Sandgt 29 ANS	TS	28.11.2005	-4 995 625	86 435	Trondheim	25,00 %	85 000
Garda AS	TS	28.11.2005	1 107 813 998	18 722 128	Trondheim	33,33 %	36 493 360
Svanen Eiendom AS	TS	28.11.2005	17 323 703	1 479 984	Trondheim	25,00 %	2 000 000
Ravnkloa AS	TS	21.06.2023	6 959 671	-468 783	Trondheim	33,00 %	2 500 000
Trondheim Maritime Senter AS	TS	07.09.2012	113 962 663	5 417 501	Trondheim	9,38 %	4 612 500
Hosnasand Eiendom	TS	26.04.2024	NA	NA	Trondheim	20,00 %	3 000 000
SUM							80 293 495

Trondheim Maritime Senter AS er eid 9,37% av Koteng Holding og 28,1% av datterselskapet Dåra Invest AS

Note 5 Andre aksjer

Omløpsmidler

	Elerandel	Kostpris	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 506	20 775 476
Sum		6 101 506	20 775 476

Årets resultatførte verdiendring verdiendring 3 703 402

Anleggsmidler

	Elerandel	Balansført verdi
Elekt AS	2,2 %	458 772
Spring Dogu Holding AS	8,6 %	5 000 000
Planktonic AS	6,4 %	4 502 858
Trondheim Estate AS	31,4 %	2 023 498
Åfjord Sparebank	2,5 %	1 008 000
Midvest I AS	1,1 %	663 819
Glassbygg AS	10,0 %	20 600
Åfjord Utvikling AS	2,5 %	5 500
Loopfront AS	1,8 %	449 852
Spring Health Holding AS	4,4 %	3 200 000
Hydrogen Mem-Tech AS	2,2 %	5 499 996
Vitathings AS	2,5 %	5 849 889
Journey Technologies AS	10,0 %	999 989
Sintef Venture VI	5,0 %	1 209 768
		30 892 553

*) Aksjene eies av Koteng Bolig AS som eies 75% av Koteng Holding AS.





Note 6 Skattekostnad

	2024	2023
Arets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	5 669 893	2 246 470
Endring i utsatt skatt	702 753	184 782
Skattekostnad ordinært resultat	6 372 646	2 431 252
Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Arets betalbare skatt	5 669 893	2 246 470
Skatt på avgitt konsernbidrag	-5 669 893	-2 246 470
Betalbar skatt i balansen	-	-
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	55 243 041	11 136 219
Årsresultat før skatt	55 243 041	11 136 219
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	12 153 469	2 449 988
Skatteeffekten av følgende poster:		
Permanente forskjeller	-5 780 823	-18 716
Skattekostnad	6 372 646	2 431 252
Effektiv skattesats	11,5 %	21,8 %

Morselskap

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2024	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	100 209	-	103 677
Fordringer	6 086 504	-	6 086 504	-
Gevinst/tap konto	-	172 869	-	872 154
Sum	6 086 504	273 078	6 086 504	975 831
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	5 813 426	-	5 110 673	-

Utsatt skattefordel på akkumulerte resultatandeler fra deltakerlignede selskap er ikke balanseført.

Note 7 Egenkapital

	Aksje-	Overkurs	Annen innskutt	Annen	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	2 600 000	28 911 068	37 454 611	-9 623 995	59 341 684
Årets endring i egenkapital:					
Tilleggsutbytte	-	-	-	-30 250 000	-30 250 000
Årets resultat	-	-	-	48 870 395	48 870 395
Egenkapital 31.12.24	2 600 000	28 911 068	37 454 611	8 996 400	77 962 079

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	Morselskap 2023
Andre fordringer	1 690 906	2 515 089
Lån til datter, FKV og TS	914 805 343	871 315 228





Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Koteng Holding AS har gitt lån til sine datterselskap, felleskontrollerte selskap og tilknyttede selskap. Renter er gitt på markedsmessige vilkår. Mellomværende likviditetslån samt renter på konserninterne kostnader er opplyst på egne linjer i regnskapet.

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. i Koteng Holding AS omfatter bundne skattelekksmidler med kr 267 607,-.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:	Aksjetype	Antall	Pålydende	Bokført
Ivar J. Koteng	A-aksjer	450	173	78 000
IMKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
HEKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
AUKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
Sum		15 000		2 600 000

Det er kun A- aksjene som har stemmerett på Generalforsamling. Alle aksjene har rett til utbytte. Styremedlem Hedda Kristine Volden Koteng er innehaver av HEKO AS, styremedlem Aurora Koleng er innehaver av AUKO AS og Imre Andras Koteng er innehaver av IMKO AS.

Ivar J. Koteng er styreleder i selskapet. Aurora Koteng er daglig leder i selskapet

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2024	Morselskap 2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 715 598	16 154 586
Sum annen langsiktig gjeld	15 715 598	16 154 586

Note 13 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2024	Morselskap 2023
Kortsiktig gjeld	144 959 425	88 731 790
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 279 371 970	1 334 925 958
Sum	1 424 331 395	1 423 657 748

Aksjer i datterselskap er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld.





Konsernregnskap Koteng Holding AS

Noter til konsernregnskapet

Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS § 1-2.

Følgende bestemmelser i internasjonale regnskapsstandarder er fraviket i henhold til adgang i forskriften:

IFRS 1 nr. 17 er fraviket slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapskikk videreføres.

IAS 10 nr. 12 og 13 er fraviket slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Koteng Holding AS med datterselskaper hvor Koteng Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor det foreligger betydelig innflytelse.

Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer er i utgangspunktet verdsatt til virkelig verdi. Aksjer som ikke handles i et aktivt marked verdsettes til anskaffelseskost dersom virkelig verdi med rimelig stor sikkerhet ikke kan fastsettes.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Investerings eiendommer

Investerings eiendom er eiendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opplyse leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investerings eiendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden.

Den virkelige verdien av investerings eiendom gjenspeiler blant annet utleieinntekt fra løpende leieavtaler og rimelige og dokumenterbare forutsetninger som representerer hva velinformerte, frivillige parter ville forutsette om leieinntekter fra framtidige leieavtaler i lys av gjeldende forhold i markedet.

En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investerings eiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad.





IFRS 16 - Leieavtaler

Leieavtaler med en leieperiode over 12 måneder og med en totalverdi som overstiger kr 50 000 skal innregnes i balansen til leietaker med en leieforpliktelse og tilhørende bruksrett på tidspunkt for ikrafttredelse. Leieforpliktelsen måles som nåverdi av fremtidige leiebetalinger i avtaleperioden neddiskontert med implisitt rente i leiekontrakten eller leietakers marginale lånerente. Opsjoner i leieavtalen hensyntas i beregningen av nåverdien av forpliktelsen dersom det er sannsynlig at de vil bli benyttet. Leiebetalinger fordeles mellom forpliktelse og rentekostnad på forpliktelsen.

Sikringsbokføring

Det benyttes kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rente. Målsettingen for finansiering og bruk av rente-instrumenter er primært for å dekke konsernets lånebehov til så forutsigbare og lave lånekostnader over tid som mulig. Sikringsinstrumentene føres i balansen til virkelig verdi. Verdiendring føres over totalresultatet, og resirkuleres fortløpende over resultat på tidspunkt for rentebetalinger.

Varer

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsatt til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppljent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det er beregnet 22 % utsatt skatt av merverdier på forretningsseiendommer. Det er beregnet utsatt skatt i konsernet av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskap som reverserer.

Offentlige tilskudd

Investeringstilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringens økonomiske levetid som driftsinntekt. Driftstilskudd periodiseres samtidig med den inntekten det skal øke eller den kostnaden det skal redusere.





Note 1 Salgsinntekt

Pr virksomhetsområde	2024	2023
Salgsinntekt	169 468 321	163 200 462
Verdiregulering forretningseiendommer	67 174 290	-
Leieinntekter	172 772 007	167 496 287
Andre driftsinntekter	45 922 133	25 068 867
Sum	455 336 751	355 765 616

All omsetning i konsernet er i Norge.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

	2024	2023
Lønn	70 381 992	73 232 426
Folketrygdavgift	9 771 683	10 087 951
Pensjonskostnader	3 769 556	3 324 108
Andre ytelser	1 117 954	2 431 813
Sum	85 041 186	89 076 298

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 107 134

Spesifisert på kvinner / menn

Menn	73	88
Kvinner	48	46

Foretaket i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Årets premie er kostnadsført.

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse gjørelse
Daglig leder	235 212	11 088	174 317

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og Deloitte Advokater AS fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	989 085	1 046 525
Andre tjenester	132 059	111 730

Note 3 Immaterielle eiendeler

	Forskning og utvikling	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01	536 000	1 666 838	2 202 838
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	536 000	1 666 838	2 202 838
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	536 000	1 666 838	2 202 838
Årets avskrivninger	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-
Årets rev. nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid	10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Goodwill er knyttet til kjøp av Snadder og Snaskum AS i 2021 som samme år ble fusjonert inn i Norgeskjell. Goodwill avskrives ikke





Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner, driftsløsere o.l.	Driftsmidler - rett til bruk	SUM
Anskaffelseskost 01.01	89 951 969	32 751 576	122 703 545
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 366 696	12 608 272	14 974 968
Tilgang egentliv. driftsmidler	-	-	-
Avgang	1 260 734	-	1 260 734
Anskaffelseskost 31.12	91 057 931	45 359 848	136 417 779
Herav balanseførte lånekostnader på egentlivirkede driftsmidler	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12	67 584 355	29 867 337	194 903 385
Bokført verdi pr. 31.12	23 473 576	15 492 511	38 966 084
Arets avskrivninger	5 342 532	7 135 666	12 478 194
Arets nedskrivninger	-	-	-
Arets reverserte nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid	5-10 år	3-5 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Investerings eiendommer

Verdivurderingen beregnes av netto leieinntekt (årlig leieinntekt fratrukket eierkostnad). Eierkostnaden består av forsikring, eiendomskatt og vedlikehold. Avkastningskravet (yield) fastsettes etter en totalvurdering av hvert enkelt bygg ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Type /kvalitet på eiendommen
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

Verdi = $\frac{\text{Årlig leieinntekt} - \text{eierkostnad}}{\text{avkastningskrav}}$

Avkastningskravene for investerings eiendommer ligger i intervallet 5,25% - 12%, og gjennomsnittet er 6,5 %.

	2024	2023	2022
Bokført verdi eiendom	1 192 677 391	1 235 492 004	1 180 147 204
Virkelig verdi	2 746 818 600	2 782 244 399	2 685 675 684
Verdiregulering	1 554 141 209	1 546 752 394	1 505 528 480

Det er både avholdt eksterne takster, og graderingen av eiendommene og avkastningskravet er vurdert med bakgrunn i eiendommens faktiske situasjon og teoretiske leieinntekt i markedet, jfr note 1.

	2024	2023
Inngående balanse	2 782 244 398	2 685 675 684
tilgang egne investeringer	30 213 008	68 899 706
tilgang datterselskap	-	35 802 676
resultatførte verdiendringer	67 174 290	-2 933 576
avgang	-132 813 097	-5 200 091
Utgående balanse	2 746 818 600	2 782 244 398





Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Datterselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel
1) Levangertorget DA	17.09.2009	ja	Levanger	100,00 %	100,00 %
AS Tråika	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Blussuvollsbakken 20 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Dokkgt 8 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Fjordgata 21 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Interform AS	30.06.2006	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kjøpmannsgt 29 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Koteng Drift AS	23.11.2018	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Koteng Eiendom AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Fossegrenda 17 AS	03.05.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kvilhaugen Gård AS	22.06.2009	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Olav Tryggvasonsgt 1 AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Olavsbuen AS	01.07.2008	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Søndre gt 11 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Vestre Rosten 77 AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Rosenbakk AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Ingvald Ystgaards v 13B AS	01.10.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Østre Rosten 20	01.04.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Snadder og snaskum Eiendom AS	01.01.2021	ja	Åfjord	100,00 %	100,00 %
Goluft AS	01.12.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heggstadmoen 47 AS	31.12.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Tunga Næringsbygg AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Angel Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heggstadmoen 5 AS	01.05.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Norgeskjell AS	28.11.2005	ja	Åfjord	96,30 %	96,30 %
2) Klæbuveien 194 AS	01.02.2011	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Ingvald Ystgaardsvei 15 AS	22.03.2007	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Koteng Bolig AS	03.09.2007	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Melliornilla 57 DA	07.07.2017	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Midtsandvegen 12 AS	01.07.2018	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Lade Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	62,50 %	62,50 %
Dåra Invest AS	05.09.2012	ja	Trondheim	56,00 %	56,00 %
3) Bjørkhaugveien 27 AS	15.08.2012	ja	Trondheim	50,25 %	50,25 %
Vestre Rosten 88B ANS	31.08.2022	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heimdal Logistikk Invest AS	10.03.2022	ja	Trondheim	59,92 %	59,92 %
4) Industriveien 59 AS	10.03.2022	ja	Trondheim	59,92 %	59,92 %
Kjøpmannsgata 40 DA 2023	31.03.2023	ja	Trondheim	73,33 %	73,33 %
Hylleselskap 2 AS	11.12.2023	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Hylleselskap 1 AS	29.11.2023	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %

- 1) Levangertorget DA er eid 50% av Koteng Holding AS og 50% av Vestre Rosten AS
- 2) Klæbuveien 194 AS er 100% eid av Ingvald Ystgaards vei 15 AS.
- 3) Bjørkhaugveien 27 AS er 73,5% eid av Koteng Bolig AS
- 4) Industriveien 59 AS inngår i konsernet Heimdal Logistikk Invest AS

Norgeskjell AS har bokført varelager av biologiske eiendeler. Verdien er beregnet i henhold til gjennomsnittelig produsert kvantum og kostpris ved rapporteringsperiodens slutt.

Nærmere opplysninger om verdsettelsesmetoder og forutsetninger som beregningen bygger på, samt beholdningskvanta ved periodens slutt og gjennomsnittsverdier per enhet, fremgår av årsregnskapet til Norgeskjell AS som kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim.

Det er ikke konsolidert inn nye datterselskap i 2024:

Følgende selskap er solgt ut av konsernet.

Ørens Mek AS
Ørens kontorbygg AS
Øren Eiendom DA
Byggje AS





Tilknyttet selskap og felleskontrollerte virksomheter (TS/FKV)

Firma	FKV/TS	Ansk.-tidspunkt	Konsolidert (Ja/nei)	Foretningskontor	Stemme-/eierandel	Kostpris
Dora II AS	FKV	10.11.2016	EK-metode	Trondheim	50,00 %	400 000
Gulosen Eiendom AS	FKV	01.09.2007	EK-metode	Melhus	50,00 %	53 000
Smedbrua Eiendom AS	FKV	30.06.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Huilfeldtgården DA	FKV	15.10.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	65 000
Koteng Jensen Næring AS	FKV	21.09.2006	EK-metode	Trondheim	50,00 %	9 755 000
Torgård Tomt 1 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 510 085
Torgård Tomt 2 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 873 465
Torgårdsveien 24 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	9 443 924
1) Gildhelmsveien 3 AS	FKV	20.12.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	-
1) Koteng Jensen AS	FKV	22.08.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 695 000
1) Leangen Bolig AS	FKV	27.01.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	52 197 642
Sandgt 29 ANS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	85 000
GMN 53 AS	TS	22.11.2010	EK-metode	Trondheim	11,00 %	1 851 066
1) Leangenbukta AS	TS	01.12.2016	EK-metode	Trondheim	25,00 %	8 550 000
3) Trondheim Maritime Senter AS	TS	07.09.2012	EK-metode	Trondheim	37,50 %	4 975 200
Garda AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	33,33 %	36 493 360
Svanen Eiendom AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	2 000 000
Ravnkloa AS	TS	21.06.2023	EK-metode	Trondheim	33,00 %	2 500 000
Hosnasand Eiendom AS	TS	26.04.2024	EK-metode	Trondheim	20,00 %	3 000 000
SUM						145 949 903

- 1) Selskap er eid av Koteng Bolig AS
- 2) GMN 53 AS er eid 11 % av Koteng Holding AS. I tillegg eier Ranhelmsveien 57 AS 37,5 % av selskapet
- 3) TMS AS er eid 9,37% av Koteng Holding og 28,1% av datterselskapet Dåra Invest AS

Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden

Firma	Inngående balanse	Tilgang/avgang	Andre Endringer	Årets resultat	Utgående balanse
Dora II AS	4 882 058			820 208	5 702 266
Koteng Jensen Næring AS	193 496 290			9 295 182	202 791 472
Huilfeldtgården DA	0			0	0
Gulosen Eiendom AS	34 002 134			1 304 189	35 306 323
Smedbrua Eiendom AS	42 425 939			-3 091 531	39 334 408
Torgård Tomt 1 AS	0			0	0
Torgård Tomt 2 AS	0			0	0
Torgårdsveien 24 AS	39 223 647			3 484 443	42 708 091
Gildhelmsveien 3 AS	0			0	0
Koteng Jensen AS	3 280 826			481 291	3 762 117
Leangen Bolig AS	50 737 987			28 505 632	79 243 620
SUM FKV	368 048 883			40 799 413	408 848 296
Svanen Eiendom AS	69 044 338			2 878 566	71 922 903
Ravnkloa AS	2 474 904		0	-156 246	2 318 658
Garda AS	354 149 978	-7 352 640	17 653 761	4 783 306	369 234 406
Sandgt 29 ANS	578 752			198 637	777 390
GMN 53 AS	16 430 813			1 198 042	17 628 855
Leangenbukta AS	0			8 508 413	8 508 413
Hosnasand Eiendom AS	0	3 000 000			3 000 000
Trondheim Maritime Senter AS	39 780 089			6 256 690	46 036 778
SUM TS	482 458 873	-4 352 640	17 653 761	23 667 408	519 427 402
SUM TS og FKV	850 507 756	-4 352 640	17 653 761	64 466 819	928 275 699





Note 6 Andre aksjer

Omløpsmidler

Aksjer og egenkapitalbevis	Eierandel	Kostpris	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 606	20 775 476
Sum		6 101 606	20 775 476

Årets resultatførte verdiendring verdiendring 3 703 402

Dervaler ført over totalresultatet

Renteswap	15 533 329
Sum	15 533 329

Årets verdiendring ført over totalresultatet 16 082 575

Anleggsmidler

Anleggsmidler	Konsern	
	Eierandel	Balansført verdi
Grlstad Marina AS *)	16,0 %	16 154 955
GMN 6 AS *)	30,0 %	11 271 746
Mesh Community AS	12,5 %	11 999 122
GMN 51 AS *)	30,0 %	4 942 587
GMN 52 AS *)	30,0 %	4 142 358
Elekt AS	2,2 %	458 772
Spring Dogu Holding AS	8,6 %	5 000 000
Planktonic AS	6,4 %	4 502 858
Trondheim Estate AS	31,4 %	2 023 498
Åfjord Sparebank	2,5 %	1 008 000
Midvest I AS	1,1 %	663 819
Glassbygg AS	10,0 %	20 600
Åfjord Ulvikving AS	2,5 %	5 500
Loopfront AS	1,8 %	449 852
Spring Health Holding AS	4,4 %	3 200 000
Hydrogen Mem-Tech AS	2,2 %	5 499 996
Vitalthings AS	2,5 %	5 849 899
Journey Technologies AS	10,0 %	999 989
Sintef Venture VI	5,0 %	1 209 768
Andre aksjer		11 187
2		79 414 507

*) Aksjene eies av Koteng Bolig AS som eies 75% av Koteng Holding AS.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	-	1 068 939
Endring i utsatt skatt	25 423 465	8 117 108
Skattekostnad ordinært resultat	25 423 465	9 186 047

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Årets betalbare skatt	-	1 068 939
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	1 068 939

Avstemming fra nominell til faktisk	2024	2023
Ordinært resultat før skatt	200 410 223	20 984 627
Årsresultat før skatt	200 410 223	20 984 627

Forventet inntektskatt etter nominell skattesats 44 090 249 4 616 618

Skatteeffekten av følgende poster:

Permanente forskjeller	-18 719 857	4 566 518
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	53 073	-3 316
Andre poster	-	6 227
Skattekostnad	25 423 465	9 186 047
Effektiv skattesats	12,7 %	43,8 %





Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2023		2024	
	Fordele	Forpliktelse	Fordele	Forpliktelse
Driftsmidler	-	299 144 370	-	301 290 960
Varer	-	5 109 970	-	4 767 661
Fordringer	6 823 882	-	6 283 484	-
Investeringer	-	3 538 167	-	3 417 332
Kortsklig gjeld	39 578	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	3 302 686	-	3 748 999
Underskudd til framføring	31 024 817	-	28 369 842	-
Sum	37 888 277	311 095 193	34 663 326	313 224 952
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-1 024 777	-	-971 704	-
Netto utsatt forpliktelse i balansen	-	274 231 692	-	279 543 327

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital Majoritet	Annen egenkapital Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	2 600 000	28 911 068	37 454 611	1 741 790 890	144 130 723	1 954 887 291
Arets endring i egenkapital:						
Arsresultat				159 737 372	15 249 386	174 986 758
Verdiendringer over egenkapitalen				-428 412		-428 412
Omregningsdifferanser				17 653 761		17 653 761
Tilleggsulbytte				-30 250 000		-30 250 000
Kapitalinnskudd minoritet					8 554 386	8 554 386
Avgang minoritet					-15 403 357	-15 403 357
Andre endringer				-3 163 838	3 163 838	-
Egenkapital 31.12.24	2 600 000	28 911 068	37 454 611	1 885 339 773	165 694 977	2 110 000 428

	2024	2023
Minoritetsinteresser - før verdiendringer	51 808 857	33 052 166
Verdijustert andel av foretningseiendommer	103 886 120	111 078 557
Minoritetsinteresser - forenklet IFRS	165 694 977	144 130 723

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	2023
Andre fordringer	4 036 515	4 393 591
Lån FKV og TS	148 060 973	136 523 084

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Koteng Eiendom AS utfører forretningsførsel og andre servicetjenester for drift og forvaltning av alle eiendommene som fremgår av note 5 og 6
Tjenestene er utført i henhold til avtaler og til vanlige vilkår. Transaksjoner og fordringer/gjeld mellom selskap som inngår i konsernet er eliminert.

Note 11 Varelager

	2024	2023
Spesifikasjon av varelager		
Råvarer	-	-
Varer under tilvirkning	23 619 101	24 214 736
Ferdigvarer	466 039	4 303 278
Sum	24 085 140	28 518 014





Note 12 Bankinnskudd
Bankinnskudd, kontanter o.l. i konsernet omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 2 769 743,-.

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:	Aksjetype	Antall	Pålydende	Bokført
Ivar J. Koteng	A-aksjer	450	173	78 000
IMKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
HEKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
AUKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
Sum		15 000		2 600 000

Det er kun A- aksjene som har stemmerett på Generalforsamling. Alle aksjene har rett til utbytte. Styremedlem Hedda Krisline Volden Koteng er innehaver av HEKO AS, styremedlem Aurora Koteng er innehaver av AUKO AS og Imre Andras Koteng er innehaver av IMKO AS.

Ivar J. Koteng er styreleder og daglig leder i selskapet

Note 14 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 715 598	16 154 586
Sum annen langsiktig gjeld	15 715 598	16 154 586

Note 15 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2024	2023
Kortsiktig gjeld	144 971 044	115 149 130
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 583 350 489	1 666 038 235
Sum	1 728 321 533	1 781 187 365

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 746 818 600	2 782 244 399
Fordringer	15 278 251	15 440 970
Totalt	2 762 096 851	2 797 685 369

Note 16 Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler knyttet til leie av lokaler og leasing av bil, båt og driftsløsøre. Gjenværende levelid er 0,1 til 4,1 år. Benyttet diskonteringsrente er ifra 4% til 5%.

Leieforpliktelser

Endringer i leieforpliktelser	2024	2023
Inngående balanse	10 922 375	15 449 390
Nye/ændrede leieforpliktelser Innregnet i perioden	12 611 281	419 902
Betaling av avdrag	-7 613 736	-4 946 917
Totale leieforpliktelser 31. desember	15 919 920	10 922 375

Kortsiktige leieforpliktelser	4 409 872	3 854 371
Langsiktige leieforpliktelser	11 510 048	7 068 004
Totale leieforpliktelser	15 919 920	10 922 375

Fremtidig udiskonterert kontantstrøm knyttet til leieforpliktelsene følger av tabellen under:

Udskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	2024	2023
Mindre enn 1 år	5 082 455	4 503 104
1-2 år	3 960 788	4 221 005
2-3 år	3 501 347	2 464 452
3-4 år	2 828 173	664 355
4-5 år	2 350 187	7 949
Totale udskonterte leieforpliktelser 31. desember	17 722 950	11 860 866





Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Koteng Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Koteng Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Koteng Holding AS

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 regnskapspraksis i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 årsregnskapet, 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 regnskapsestimater 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.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Koteng Holding AS

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.

Trondheim, 6. juni 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning Koteng Holding AS

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-06-06

Identification

 **bankID** ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



KOTENG HOLDING AS

ORG.NR. 989 071 173

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024

Virksomheten

Koteng Holding AS er et investeringsselskap, som har som formål å drive med forretningsdrift, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom og hva herved står i forbindelse, herunder gjennom aksjetegning eller på annen måte delta i andre foretak. Selskapet har forretningsadresse i Trondheim.

Selskapet eier datterselskap og tilsluttede selskap som primært eier en eller flere næringseiendommer, samt Koteng Bolig som har utvikling og salg av bolig som sitt virksomhetsområde. Koteng Holding AS har eierandel i det estiske selskapet Kawe som driver med utleie av næringseiendom og utvikling av boligprosjekt i Tallin.

Koteng Holding AS har også datterselskap som driver annen virksomhet. Koteng Eiendom AS er konsernets forvaltningsselskap med ansvar for salg, drift og utleie. Høsten 2024 ble ansatte i Koteng Eiendom AS og Koteng Jenssen AS samlokalisert og flyttet inn i nye lokaler i Travbanevegen 2. Bygget ble ferdigstilt i 2024, og ligger i tilknytning til et område hvor Koteng Jenssen AS er i ferd med å utvikle et større boligprosjekt.

I tillegg eier Koteng Holding AS selskapene Kvilhaugen Gård AS og Norgeskjell AS. Kvilhaugen Gård AS driver restaurantvirksomhet i Trondheim og Norgeskjell AS har sin administrasjon i Åfjord kommune og driver høsting og salg av blåskjell.

Konsernregnskapet

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS. Dette er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av konsernets stilling ved utgangen av rapporteringsperioden. Næringseiendommene er i konsernregnskapet målt til virkelig verdi.

Konsernet har et årsresultat på MNOK 175 i 2024 mot MNOK 11,8 i 2023. Resultatforbedringen skyldes hovedsakelig positiv verdiregulering på næringseiendommene. Gjennom 2024 har markedsyielden for eiendommene i konsernet stort sett vært på samme nivå som ved årsskiftet 2023/2024. Indeksregulerte leieinntekter og utviklingsprosjekter har likevel medført at konsernet har fått en verdiøkning. I tillegg har det vært god produksjon og mange overleveringer i boligselskapene i 2024.

Leieinntektene økte med MNOK 5,3 til MNOK 172,8. Endringen skyldes KPI-justering av leie samt utvikling av eiendommer over tid som har resultert i økte leieinntekter i 2024. I løpet av 2024 er datterselskapene Øren Eiendom DA og Ørens Mek AS solgt ut av konsernet. Disse eier seksjoner i Verftsgata 4 på Solsiden i Trondheim.





En stor del av virksomheten skjer i samarbeid med andre eiendomsinvestorer, og medregnet andel leieinntekter av datter- og tilsluttede selskaper i Norge utgjør leieinntektene MNOK 245,6.

Selskapets annen finanskostnad ligger på samme nivå som i 2023.

Risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike former for risiko. Virksomheten er finansiert med ekstern gjeld og er særlig eksponert for renterisiko. Selskapet har en forholdsvis lav belåningsgrad, og alle nye investeringer er allerede finansiert i form av innvilgede rammeavtaler. I 2023 ble det inngått avtale om rentesikring, tilsvarende store deler av selskapets eksterne finansiering, som løper frem til august 2025. I løpet av 2024 er det inngått nye rentesikringsavtaler med oppstart på tidspunktet den eksisterende rentesikringen går ut. Snitt durasjon på sikringene er 4 år. Dette reduserer konsernets rente- og likviditetsrisiko.

Selskapet har hatt lite tap på fordringer.

Konsernets egenkapital ved utgangen av 2024 var MNOK 2.110. Sett mot totalkapitalen på MNOK 4.227 gir dette en egenkapitalandel på 50 %. Til sammenligning var egenkapitalandelen 47 % ved utgangen av 2023.

Etter styrets vurdering anses selskapets kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Fortsatt drift

Styret mener at konsernregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter i Trondheimsområdet både innenfor boligutvikling og næringseiendom.

Vi opplever positiv utvikling i leiemarkedet både i forhold til nye leietakere og utvidelse av areal til eksisterende leietakere. Ledigheten er forholdsvis lav spesielt innenfor kontorareal.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn for årsregnskapet.

Styreansvarforsikring

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Bærekraft og miljø

Som eiendomsutvikler og -forvalter har selskapet stor innvirkning på miljø, samfunn og økonomi gjennom våre verdikjeder. Vår virksomhet inkluderer kjøp av tomter, bygninger og eiendommer, gjennomføring av byggeprosjekter, utvikling og tilpasning av eiendommer i tillegg til forvaltning av eiendommer.

Konsernet er en betydelig innkjøper av bygningsmaterialer og tjenester. Selskapet er derfor i gang med å utarbeide styringsdokumenter som skal sikre ansvarlige innkjøp av varer og tjenester, samt etiske retningslinjer for leverandører.





Selskapet erkjenner at klimaendringene kan utgjøre en finansiell risiko spesielt for våre eksisterende portefølje innenfor næringsseidendom, men også og for våre nyetableringer innenfor både næring og bolig. I 2024 er det derfor lagt ned mye ressurser på å kartlegge finansiell klimarisiko, samt overgangsplaner for å ta ned risikoen. Gjennom etablering av ny bebyggelse og drift av eiendom finnes det også en risiko for berøring av biologisk mangfold. Av den grunn er også finansiell naturmangfoldsrisiko kartlagt.

Selskapet er omfattet av Åpenhetsloven og det stilles høye krav både egen virksomhet og til leverandører med tanke på å respektere og fremme grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Vår redegjørelse om aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på selskapets hjemmeside www.koteng.no.

Koteng Holding har fokus på å bidra til en bærekraftig utvikling innenfor klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Konsernet har over mange år vært opptatt av bærekraft i sine prosjekter. Langsiktighet er en bærende verdi i tilnærmingen til rollen som eiendomsutvikler og i konsernet for øvrig. Gjennom å integrere bærekraft i den daglige driften, utvikle områder og bygg som stimulerer til kontakt, skape områder som gir identitet og stedstilhørighet til en fornuftig kostnad, bidrar vi til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

I forhold til ressursbruk har selskapets aktiviteter også vesentlig påvirkning gjennom sin praksis på ombruk, og dermed også avfallsproduksjon. Ved å tilegne oss mer kunnskap om materialer som medfører unødvendig ressursbruk og avfall kan selskapet bidra vesentlig til å redusere dette. Ombruk og rehabilitering framfor nytt der det er mulig er vesentlig innenfor alle prosjekter i selskapet. For å sikre at våre mål og ambisjoner innenfor sirkulærøkonomi etterfølges er selskapet i ferd med å utvikle prosedyrer for kartlegging av eksisterende materialer for ombruk, samt hvordan tilførte materialer er egnet for ombruk og gjenbruk.

Som eiendomsutvikler tilstreber vi å redusere av klimagassutslippene ved å bli bedre og mer effektive på energibruk, velge riktige energiløsninger med riktige energibærere, bruke materialer med lavere klimagassutslipp i produksjon og minimere transport med fossilt drivstoff.

I 2024 har det vært stort fokus på kontorbygget i Travbanevegen 2 som er Norges største gjenbruksprosjekt av tegl, der 815 tonn brukt tegl ble omgjort til 5 800 m² fasade, noe som sparer 238 tonn CO₂. Bygget benytter grunnvarme til oppvarming og kjøling og får et solcelleanlegg som skal produsere 100 000 kWh i året. Bygget har energimerke A og et målt energiforbruk på kun 61 kWh/m². Travbanevegen 2 ble tildelt Eiendomsprisen for 2024.

Selskapet legger ned betydelige ressurser på å bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling i kommunen. Et av de viktigste bidragene i 2024 har vært innspill og aktivt engasjement i prosessen med ny arealdel til kommuneplan i Trondheim, hvor vi har vært opptatt av å ta ned klimaavtrykket gjennom blant annet redusert transportbehov og riktig lokalisering av virksomheter og boliger. I 2021 ble bærekraftsarbeidet styrket ved opprettelse av en egen stilling i ledergruppen med ansvar for bærekraft. I 2024 ble arbeidet med bærekraft intensivert og selskapet har nå en bærekraftsavdeling med 3 ansatte som skal følge opp, og sikre forankring i både forvaltning og utvikling av nye og eksisterende eiendommer. Konsernet skal for regnskapsåret 2024 avgi sitt første klimagassregnskap for Scope 1 og Scope 2. I tillegg jobbes det for å være i posisjon til å avgi full





bærekraftsrapport i henhold til ESRS-rammeverket (European Sustainability Reporting Standards) for regnskapsåret 2025.

Arbeidsmiljø og likestilling

Koteng skal ha en organisasjon som er preget av likeverd og mangfold. Vi jobber aktivt med å tilrettelegge for ansattes ulike livssituasjoner, helserelaterte utfordringer, alder og andre forhold som krever tilpasning i arbeidshverdagen. Vi har en jevn fordeling mellom kjønn i ledende roller, mens det er en overvekt av menn totalt sett. I Koteng jobber vi for at lønnsnivået mellom kjønnene skal være likt, og at alle som jobber i tilsvarende stillinger skal ha lik lønn uavhengig av kjønn.

Arbeidsmiljøet anses godt, og sykefraværet er lavt. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassene i konsernet i 2024.

Styret i Koteng Holding AS
Trondheim, 2. juni 2025

Ivar Koteng
Styreleder

Aurora Koteng
Styremedlem

Imre Andreas Koteng
Styremedlem

Hedda Kristine Volden Koteng
Styremedlem





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548391735

Dokument

Årsberetning 2024 KH end

Hoveddokument

4 sider

Initiert 2025-06-02 14:22:49 CEST (+0200) av Kari Kvam
(KK)

Ferdigstilt 2025-06-02 18:14:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Kvam (KK)

Koteng Holding AS

kari@koteng.no

Underskriverne

Ivar Koteng (IK1)

Koteng Holding AS

ivar@koteng.no

+4791518950

Signert 2025-06-02 15:31:14 CEST (+0200)

Imre Koteng (IK2)

Koteng Holding AS

imre@koteng.no

+4795977329

Signert 2025-06-02 16:40:53 CEST (+0200)

Aurora Koteng (AK)

Koteng Holding AS

aurora@koteng.no

+4790157725

Signert 2025-06-02 18:14:35 CEST (+0200)

Hedda Koteng (HK)

Koteng Holding AS

hedda@koteng.no

+4790837676

Signert 2025-06-02 14:23:58 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548391735

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

