



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 910 728 040
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KEWA INVEST AS
Forretningsadresse: Storgata 89
2615 LILLEHAMMER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Cato Borg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 414 046	7 032 068
Sum inntekter		6 414 046	7 032 068
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	2 342 623	2 186 592
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	976 400	1 068 884
Annen driftskostnad	2	2 766 624	2 844 193
Sum kostnader		6 085 647	6 099 669
Driftsresultat		328 399	932 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	-2 896 669	2 274
Inntekt på andre investeringer		0	
Annen renteinntekt		226 885	601
Annen finansinntekt	7	57 501 420	37 781 422
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			7 796 051
Sum finansinntekter		54 831 636	45 580 348
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		6 874 406	
Annen rentekostnad		1 303 290	767 395
Annen finanskostnad	7	4 121 914	8 556 610
Sum finanskostnader		12 299 610	9 324 005
Netto finans		42 532 026	36 256 343
Ordinært resultat før skattekostnad		42 860 425	37 188 742
Skattekostnad på ordinært resultat	8	385 839	275 604
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 474 586	36 913 138
Årsresultat		42 474 586	36 913 138



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
for vurderingsforskjeller	6,9	-27 717	-161 186
Ordinært utbytte	9	13 000 000	
Tilleggsutbytte	9		12 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	29 502 304	25 074 325
Sum overføringer og disponeringer		42 474 587	36 913 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	17 999 979	20 619 117
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,11	24 643	24 643
Sum varige driftsmidler		18 024 622	20 643 760
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	3 787 309	7 222 462
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 568 703	
Sum finansielle anleggsmidler		5 356 012	7 222 462
Sum anleggsmidler		23 380 634	27 866 222
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11,12	325 573	306 576
Andre fordringer	11,12	2 744 706	2 152 993
Sum fordringer		3 070 279	2 459 569
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11,13	63 199 443	46 388 540
Markedsbaserte obligasjoner	13	27 141 462	520 628
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	13	28 607	
andre aksjer og andeler	13	248 161 946	254 926 277
Sum investeringer		338 531 458	301 835 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	14 801 835	18 244 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 801 835	18 244 081
Sum omløpsmidler		356 403 572	322 539 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		379 784 206	350 405 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,15	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6,9	85 303	113 020
Annen egenkapital	9	331 517 350	302 015 046
Sum opptjent egenkapital		331 602 653	302 128 066
Sum egenkapital		332 602 653	303 128 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 350 850	1 965 011
Sum avsetninger for forpliktelser		2 350 850	1 965 011
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 000 000	30 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	16		12 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	42 000 000
Sum langsiktig gjeld		32 350 850	43 965 011
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	299 274	2 067 556
Leverandørgjeld	12	651 550	248 473
Skyldige offentlige avgifter		157 364	143 566
Utbytte	9	13 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	12,17	722 514	852 643
Sum kortsiktig gjeld		14 830 702	3 312 238
Sum gjeld		47 181 552	47 277 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		379 784 205	350 405 315



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	21 142 117	24 559 644
Annen driftsinntekt	1		11 598
Sum inntekter		21 142 117	24 571 242
Kostnader			
Varekostnad		9 813 586	11 125 224
Lønnskostnad	2,3	6 058 665	5 551 952
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	1 847 488	1 898 638
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 995 000	
Annen driftskostnad	2	4 750 685	4 861 251
Sum kostnader		24 465 424	23 437 065
Driftsresultat		-3 323 307	1 134 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	538 484	
Annen renteinntekt		248 301	610
Annen finansinntekt	7	57 501 420	37 781 422
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			7 796 051
Sum finansinntekter		58 288 205	45 578 083
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		6 874 406	
Annen rentekostnad		1 329 730	776 737
Annen finanskostnad	7	4 124 161	8 558 170
Sum finanskostnader		12 328 297	9 334 907
Netto finans		45 959 908	36 243 176
Ordinært resultat før skattekostnad		42 636 601	37 377 353
Skattekostnad på ordinært resultat	8	162 015	464 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 474 586	36 913 138



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		42 474 586	36 913 138
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	13 000 000	
Tilleggsutbytte	9		12 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	29 474 587	24 913 139
Sum overføringer og disponeringer		42 474 587	36 913 139



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4	43 242	86 484
Goodwill	4		2 660 000
Sum immaterielle eiendeler		43 242	2 746 484
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	17 999 979	20 619 117
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,11	508 930	490 441
Sum varige driftsmidler		18 508 909	21 109 558
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 568 703	
Sum finansielle anleggsmidler		1 568 703	
Sum anleggsmidler		20 120 854	23 856 042
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	4 595 588	5 507 265
Sum varer		4 595 588	5 507 265
Fordringer			
Kundefordringer	11,12	1 714 827	2 727 743
Andre fordringer	11,12	2 432 250	1 827 471
Sum fordringer		4 147 077	4 555 214
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11,13	63 199 443	46 390 303
Markedsbaserte obligasjoner	13	27 141 462	520 628
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	13	28 607	
Andre finansielle instrumenter	13	248 161 946	254 926 277
Sum investeringer		338 531 458	301 837 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	15 792 501	19 225 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 792 501	19 225 435
Sum omløpsmidler		363 066 624	331 125 122
SUM EIENDELER		383 187 478	354 981 164

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9,15	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	331 602 658	302 128 071
Sum opptjent egenkapital		331 602 658	302 128 071

Sum egenkapital

332 602 658 **303 128 071**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	2 256 890	2 094 875
Sum avsetninger for forpliktelser		2 256 890	2 094 875

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 544 543	30 474 273
Øvrig langsiktig gjeld	16		12 375 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 544 543	42 849 273

Sum langsiktig gjeld

32 801 433 **44 944 148**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	299 274	2 067 556
Leverandørgjeld	12	2 407 487	2 085 673
Betalbar skatt	8		241 922
Skyldige offentlige avgifter		925 554	1 218 541
Utbytte	9	13 000 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	12,17	1 151 071	1 295 251
Sum kortsiktig gjeld		17 783 386	6 908 943
Sum gjeld		50 584 819	51 853 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 187 477	354 981 162



ÅRSREGNSKAP
2022

KEWA INVEST AS
ORG.NR. 910 728 040

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-175UN-HTW50-3HAUT-4U3W-6T4Y4



KEWA INVEST A/S.

ÅRSBERETNING 2022.

VIRKSOMHETENS ART.

Kewa Invest A/S virksomhetsområde er eiendomsdrift og finansielle plasseringer.

Konsernet består av Kewa Invest as med datterselskapet Sipano Norge as.

Sipano Norge, som selger renserimaskiner, reservedeler til kommersielle renserier og vaskerier i Norge og skylleromsinnredninger, har sitt hovedkontor i Oslo.

Eiendomsdriften omfatter utvikling, forvaltning og utleie av fast eiendom. Selskapet har kontor på Lillehammer. Virksomheten drives både med heleide eiendommer og som deltaker i aksjeselskaper og ansvarlige selskaper.

Ved årsskiftet hadde selskapet 2 heleide eiendommer og var deltaker i 2 deleide eiendommer i Lillehammer-området, samt 24 deleide eiendommer utenfor Lillehammer-området. Totalt for selskapets eierandel utgjorde dette ca. 42.000 m², med brt. leieinntekter på ca. 50,1 mill.

Leieinntekter og kontantutbetalinger fra eierandeler i aksje-, og ansvarlige selskaper er i årsregnskapet på ca. 16,6 mill., hvorav ca. 10,2 mill. ikke fremkommer under selskapets driftsinntekter i det kontantutbetalinger fra ikke-dominerende eierandeler i aksje-, og ansvarlige selskaper føres inn under annen finansinntekt. Selskapet forvaltet ved årsskiftet 46 leieforhold.

FORTSATT DRIFT.

Selskapet har ved regnskapsavleggelse tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for at forutsetningen om fortsatt drift ikke er til stede.

Styret bekrefter, i samsvar med regnskapsloven § 3-3a, at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Til grunn ligger resultatprognoser for år 2023 og konsernets langsiktige prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE.

Det var ikke sykefravær i konsernet i 2022.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året. Arbeidsmiljøet anses som godt. Det er i løpet av året ikke iverksatt tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet. Selskapet har en innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av konsernets 7 ansatte er det ingen kvinner. Av konsernets 5 styremedlemmer er det ingen kvinner.



Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

MILJØRAPPORTERING.

Konsernets virksomhet medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

FREMTIDIG UTVIKLING.

Konsernets virksomhet preges av stabilitet når det gjelder utleiegrad av lokaler. Selv om eiendom har vist seg å være en trygg havn i kriser, er vi fortsatt usikre på hvor det nye «normale» rentenivået vil ligge. To år med corona, deretter krig i Ukraina, gir mye usikkerhet, også i eiendomsmarkedet. Det lille av positivt yieldgap i eiendomsinvesteringer er nå svært marginalt. Selskapet har derfor vært svært tilbakeholdne med å gå inn i nye prosjekter. Vi tror imidlertid dette vil endre seg på sikt.

For datterselskapet Sipano Norge A/S var omsetningen for 2022 vesentlig lavere enn omsetningen for 2021. Dette skyldes i hovedsak sviktende salg for avd. Desto, samt noe redusert salg for avd. Sipano. I tillegg er dekningsbidraget noe redusert, som bl.a. skyldes svekket kronekurs som ikke har blitt tatt inn igjen fullt ut ved økte priser. For å bedre den økonomiske utviklingen i selskapet har styret besluttet å nedbemanne selskapet med 1 person i 2023. I regnskapet til Sipano Norge as var kjøpet av Desto as bokført med en rest goodwill på kr. 1.995.000. Pga. dårlig utvikling de siste 2 år for avd. Desto ble det besluttet å nedskrive rest goodwill til 0,-. Ned- og avskrivninger vedr. avd. Desto er i regnskapet for 2022 således blitt belastet med kr. 2.660.000, -.

De finansielle investeringer er vanskelig å forhåndsvurdere. På tross av usikkerhet knyttet til den makroøkonomiske utvikling, vurderer styret at konsernets sterke finansielle posisjon vil bidra til en tilfredsstillende drift.

RESULTAT AV INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET.

Omsetning i konsernet var 21,1 mill kroner i 2022 mot 24,6 mill. kroner i 2021.

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31/12-2022 var 15,8 mill. kroner.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31/12-2022 35,2 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 13,3 % pr. 31/12-2021. Konsernets finansielle stilling er god, og konsernet kan pr. 31/12-2022 nedbetale kortsiktig gjeld ved sine likvide midler og kortsiktige plasseringer.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året 383 mill. kroner sammenlignet med 355 mill. kroner året før.

Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31/12-2022 var 86,8 %, sammenlignet med 85,4 % pr. 31/12-2021.



Ved årsskiftet hadde selskapet ingen uoppgjorte terminkontrakter i valuta.

Selskapet er utsatt for renterisiko. Det er ikke inngått fastrenteavtaler ved årsslutt.

Når det gjelder kredittrisiko, dvs. risiko for tap på konsernets fordringer, har det historisk sett vært relativt beskjedne tap. Kredittrisiko overvåkes systematisk, og Sipano Norge as har sikkerhet ved salgspant i sine leveranser. Risikoen vurderes som lav.

ÅRSRESULTAT OG DISPOSISJONER.

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i Kewa Invest A/S:

Overført fra fond for vurderingsforskjeller	- 27.717,-
Foreslått utbytte	13.000.000,-
Overført til annen egenkapital	29.502.304,-
<u>Totalt disponert</u>	<u>42.474.587,-</u>

Lillehammer, 20. juni 2023.

I styret for

KEWA INVEST A/Sa

Eivind Bjøralt Styreformann	Erling U. Borg Styremedlem	Cato W. Borg Styremedlem/ Adm. dir.	Arild Borg Styremedlem	Lars Borg Styremedlem
---------------------------------------	--------------------------------------	--	----------------------------------	---------------------------------

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-4U3W-6T4Y4



Kewa Invest AS					
RESULTATREGNSKAPET 01.01. - 31.12.					
Morselskap			Konsern		
2022	2021		Note	2022	2021
6 414 046	7 032 068	Salgsinntekt	1	21 142 117	24 559 644
0	0	Annen driftsinntekt	1	0	11 598
6 414 046	7 032 068	Sum driftsinntekt		21 142 117	24 571 242
0	0	Varekostnad		9 813 586	11 125 224
2 342 623	2 186 592	Lønnskostnad	2, 3	6 058 665	5 551 952
976 400	1 068 884	Avskrivning	4, 5	1 847 488	1 898 638
0	0	Nedskrivning	4	1 995 000	0
2 766 624	2 844 193	Annen driftskostnad	2	4 750 685	4 861 251
6 085 646	6 099 669	Sum driftskostnad		24 465 423	23 437 065
328 400	932 399	Driftsresultat		-3 323 306	1 134 177
-3 435 153	2 274	Inntekt fra investering i datterselskap	6	0	0
538 484	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	538 484	0
226 885	601	Annen renteinntekt		248 301	610
57 501 420	37 781 422	Annen finansinntekt	7	57 501 420	37 781 422
-6 874 406	7 796 051	Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		-6 874 406	7 796 051
-1 303 290	-767 395	Annen rentekostnad		-1 329 730	-776 737
-4 121 914	-8 556 610	Annen finanskostnad	7	-4 124 161	-8 558 170
42 860 426	37 188 743	Ordinært resultat før skattekostnad		42 636 602	37 377 354
-385 839	-275 604	Skattekostnad på ordinært resultat	8	-162 015	-464 215
42 474 587	36 913 139	Årsresultat		42 474 587	36 913 139
-27 717	-161 186	Disponering (dekning) av årsresultatet			
13 000 000	0	Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller	6, 9	0	0
0	12 000 000	Foreslått utbytte	9	13 000 000	0
29 502 304	25 074 325	Utdelt tilleggsutbytte	9	0	12 000 000
42 474 587	36 913 139	Overført til annen egenkapital	9	29 474 587	24 913 139
		Sum overført		42 474 587	36 913 139

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-14U3W-6T4Y4



Kewa Invest AS					
BALANSE PR. 31.12.					
Morselskap			Konsern		
2022	2021		Note	2022	2021
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Utvikling hjemmeside	4	43 242	86 484
0	0	Goodwill	4	0	2 660 000
0	0	Sum immaterielle eiendeler		43 242	2 746 484
Varige driftsmidler					
17 999 979	20 619 117	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 11	17 999 979	20 619 117
24 643	24 643	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5, 11	508 930	490 441
18 024 622	20 643 760	Sum varige driftsmidler		18 508 909	21 109 558
Finansielle anleggsmidler					
3 787 309	7 222 462	Investeringer i datterselskap	6	0	0
1 568 703	0	Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 568 703	0
5 356 012	7 222 462	Sum finansielle anleggsmidler		1 568 703	0
23 380 634	27 866 222	Sum anleggsmidler		20 120 854	23 856 042
Omløpsmidler					
0	0	Varer	10	4 595 588	5 507 265
Fordringer					
325 573	306 576	Kundefordringer	11, 12	1 714 827	2 727 743
2 744 706	2 152 993	Andre fordringer	11, 12	2 432 250	1 827 471
3 070 279	2 459 569	Sum fordringer		4 147 077	4 555 214
Investeringer					
63 199 443	46 388 540	Markedsbaserte aksjer	11, 13	63 199 443	46 390 303
27 141 462	520 628	Markedsbaserte obligasjoner	13	27 141 462	520 628
28 607	0	Andre markedsbaserte finansielle instr.	13	28 607	0
248 161 946	254 926 277	Andre aksjer og andeler	13	248 161 946	254 926 277
338 531 458	301 835 445	Sum investeringer		338 531 458	301 837 208
14 801 835	18 244 081	Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	15 792 501	19 225 435
356 403 572	322 539 094	Sum omløpsmidler		363 066 624	331 125 121
379 784 206	350 405 316	SUM EIENDELER		383 187 478	354 981 163

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-14U3W-6T4Y4



Kewa Invest AS					
BALANSE PR. 31.12.					
Morselskap			Konsern		
2022	2021		Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
1 000 000	1 000 000	Aksjekapital	9, 15	1 000 000	1 000 000
1 000 000	1 000 000	Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital					
85 303	113 020	Fond for vurderingsforskjeller	6, 9	0	0
331 517 350	302 015 046	Annen egenkapital	9	331 602 658	302 128 071
331 602 653	302 128 066	Sum opptjent egenkapital		331 602 658	302 128 071
332 602 653	303 128 066	Sum egenkapital		332 602 658	303 128 071
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
2 350 850	1 965 011	Utsatt skatt	8	2 256 890	2 094 875
2 350 850	1 965 011	Sum avsetning for forpliktelser		2 256 890	2 094 875
Annen langsiktig gjeld					
30 000 000	30 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 544 543	30 474 273
0	12 000 000	Øvrig langsiktig gjeld	16	0	12 375 000
30 000 000	42 000 000	Sum annen langsiktig gjeld		30 544 543	42 849 273
Kortsiktig gjeld					
299 274	2 067 556	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	299 274	2 067 556
651 550	248 473	Leverandørgjeld	12	2 407 487	2 085 673
0	0	Betalbar skatt	8	0	241 922
157 364	143 566	Skyldig offentlige avgifter		925 554	1 218 541
13 000 000	0	Utbytte	9	13 000 000	0
722 514	852 643	Annen kortsiktig gjeld	12, 17	1 151 071	1 295 251
14 830 703	3 312 239	Sum kortsiktig gjeld		17 783 387	6 908 944
47 181 553	47 277 250	Sum gjeld		50 584 820	51 853 092
379 784 206	350 405 316	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 187 478	354 981 163
Lillehammer, 20.06.2023					
Styret i Kewa Invest AS					
Eivind Bjøralt Styreformann		Erling Borg Styremedlem		Cato W. Borg Styremedlem/adm. dir	
Arild Borg Styremedlem		Lars Borg Styremedlem			

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-14U3W-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper med mindre plasseringen er midlertidig. Eierandeler i felles-kontrollerte virksomheter (ANS-andeler) vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr. hovedgruppe i note til regnskapet.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper

Kewa Invest AS

Sipano Norge AS

Datterselskapet er heleid.

Tilknyttede selskaper

Lille-Invest AS , eierandel: 37,5 %

Selskapet er omdannet fra ANS til AS og ble tidligere regnskapsført som en felleskontrollert virksomhet etter bruttometoden

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i datterselskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i datterselskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Husleieinntekter inntektsføres i henhold til leiekontrakt i forhold til det antall måneder leietaker har disponert lokalene i regnskapsåret.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført immateriell eiendel avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi.

Lageret består av innkjøpte innbyttemaskiner og reservedeler.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Investeringer i børsnoterte aksjer, obligasjoner og andeler i andre selskap

Selskapets portefølje av kortsiktige plasseringer i aksjer og obligasjoner som det foreligger observerbar markedspris på, vurderes til laveste verdi av kostpris og markedsverdi for porteføljen sett under ett, hvor aksjer vurderes som en portefølje og obligasjoner som en annen portefølje. Andre plasseringer vurderes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom det foreligger indikasjoner på verdifall.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld".

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-4UB3W-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Pensjoner

Selskapet har kun innskuddsbaserte pensjonsordninger. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap,

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd .

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-175UN-HTW50-3HAUT-4AUBW-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
6 414 046	7 032 068	Leieinntekter	6 414 046	7 032 068
0	0	Salg av rensermaskiner og service	14 728 071	17 527 576
0	0	Andre driftsinntekter		11 598
6 414 046	7 032 068	Sum	21 142 117	24 571 242

Utleieinntektene kommer fra Lillehammerregionen, mens inntektene fra salg/service av vaskerimaskiner kommer fra hele Norge.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
1 949 199	1 834 080	Lønninger	4 975 881	4 562 382
289 160	271 984	Arbeidsgiveravgift	764 682	707 877
85 188	75 785	Pensjonskostnader	263 436	272 574
0	0	Pensjonskostnader dekket fra fond		-16 531
19 076	4 743	Andre ytelser	54 666	25 650
2 342 623	2 186 592	Sum	6 058 665	5 551 952

2,50 2,50 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 5,50 5,50

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 283 117	30 000
Pensjonsutgifter	69 979	0
Annen godtgjørelse	5 531	0

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	73 700	114 950
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	0	0
Sum	73 700	114 950

Note 3 Pensjoner

De ansatte i konsernet er omfattet av en innskuddspensjonsordning.

Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	Morselskapet	Konsernet
Innskuddspensjon, betalt premie	85 188	263 436
Antall personer omfattet	2,50	5,50



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Hjemmeside	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 500 000	533 288	4 033 288
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	3 500 000	533 288	4 033 288
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 505 000	490 046	1 995 046
Akkumulerte nedskrivninger	1 995 000		1 995 000
Balanseført verdi 31.12.	0	43 242	43 242
Årets avskrivninger	665 000	43 240	708 240
Årets nedskrivninger	1 995 000		1 995 000
Forventet økonomisk levetid	5 år	4 -5 år	
Avskrivningsplan	lineær	Lineær	

Goodwill er knyttet til oppkjøp av Desto AS. Beløpet er nedskrevet som følge av usikkerhet knyttet til fremtidig inntjening.

Note 5 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	788 044	35 314 746	802 940	36 905 730
Tilgang	0	310 895	0	310 895
Overgang til nettopresentasjon felleskontrollert virksomhet	223 500	5 847 401	0	6 070 901
Anskaffelseskost 31.12.	564 544	29 778 240	802 940	31 145 724
Oppskrivning før 01.01.1999	3 500 000	8 519 187	0	12 019 187
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	24 361 992	778 297	25 140 289
Balanseført verdi 31.12.	4 064 544	13 935 435	24 643	18 024 622
Årets avskrivninger	0	976 400	0	976 400
Forventet økonomisk levetid		10-50 år	3-7 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-17SUN-HTW50-3HAUT-4HUBW-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsernet

	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	788 044	35 314 746	4 967 746	41 070 536
Tilgang	0	310 895	181 334	492 229
Avgang	223 500	5 847 401	0	6 070 901
Anskaffelseskost 31.12.	564 544	29 778 240	5 149 080	35 491 864
Oppskrivning før 01.01.1999	3 500 000	8 519 187		12 019 187
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	24 361 992	4 640 150	29 002 142
Balanseført verdi 31.12.	4 064 544	13 935 435	508 930	18 508 909

Årets avskrivninger	0	976 400	162 846	1 139 246
---------------------	---	---------	---------	------------------

Forventet økonomisk levetid		10-50 år	3-8 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Årlig leie	
Leiekostnader	737 923	30 351

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sipano Norge AS	Oslo	100 %	3 787 314	-3 435 153	3 787 309
Balanseført verdi 31.12.					3 787 309

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Lille-Invest AS	Lillehammer	37,5 %	4 183 208	1 435 958	1 568 703

Lille Invest AS Sipano Norge AS

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	538 484	-3 435 153
Avskrivning henførbare merverdi		0
Avskrivning goodwill		0
Årets resultatandel	538 484	-3 435 153

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-175UN-HTW50-3HAUT-4UBW-6T4Y4



Køwa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	1 967 719	7 222 462
Uttak før omdanning	-375 000	0
Årets resultatandel	538 484	-3 435 153
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen		0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-562 500	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden		0
Balanseført verdi 31.12.	1 568 703	3 787 309
Fond for vurderingsforskjeller 01.01.	85 303	27 717
Fond for vurderingsforskjeller 31.12.	85 303	0

Det er ikke gjenstående merverdier knyttet til den opprinnelige investeringen i Sipano Norge AS eller Lille-Invest AS

Sipano Norge AS kjøpte i 2020 opp datterselskapet Desto AS
I 2021 har Sipano Norge AS fusjonert med Desto AS med virkning fra 01.01.2021
Fusjonen er regnskapsført til konsernkontinuitet og merverdier ved oppkjøpet er derfor reflektert direkte i regnskapet til Sipano Norge AS.

Selskapet og konsernet

Investeringer regnskapsført etter bruttometoden

Felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	
Lille-Invest ANS	Lillehammer	37,50	
Selskapet er i 2022 omdannet til aksjeselskap og regnskapsføres nå etter egenkapitalmetoden.			
			2021
Andel driftsinntekter			1 050 152
Andel driftskostnader			-388 596
Andel netto finansposter			-17
Andel årsresultat			661 539
Andel anleggsmidler			1 953 634
Andel omløpsmidler			182 675
Andel sum eiendeler			2 136 309
Andel langsiktig gjeld			
Andel kortsiktig gjeld			168 590
Andel sum gjeld			168 590
Andel egenkapital			1 967 719
Fond for vurderingsforskjeller 31.12.			85 303
Det er ikke gjenstående merverdier knyttet til investeringen			

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-17SUN-HTW50-3HAUT-4HUBW-6T4Y4



Køwa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 Agio

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
722	17 478	Resultatført agiogevinst	722	17 478
-	189 490	Resultatført agiotap	-	189 490

Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Midlertidige forskjeller		
7 488 796	7 756 502	Anleggsmidler	7 465 551	10 425 186
3 962 833	2 829 140	Omløpsmidler	3 680 905	2 518 933
16 875		Andre forskjeller	16 875	
0	0	Gjeld	-100 000	-100 000
324 853	400 283	Gevinst og tapskonto	1 118 305	1 392 098
11 793 357	10 985 925	Netto midlertidige forskjeller	12 181 636	14 236 217
-1 107 674	-2 054 059	Underskudd til fremføring	-1 923 044	-2 054 059
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt		-2 660 000
10 685 683	8 931 866	Grunnlag for utsatt skatt	10 258 592	9 522 158
2 350 850	1 965 011	Utsatt skatt	2 256 890	2 094 875
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
2 350 850	1 965 011	Utsatt skatt i balansen	2 256 890	2 094 875

I konsernet er utsatt skatt og skattefordel presentert netto siden selskapene er i skattekonsern.

Utsatt skattefordel som er ført til reduksjon av utsatt skatt i konsernet utgjør **93 960**

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt	
42 860 426	37 188 743	Resultat før skattekostnad	42 636 602
2 896 669	-2 274	Effekt av egenkapitalmetoden	-538 484
-44 003 274	-35 933 729	Permanente forskjeller	-44 019 916
1 753 821	1 252 740	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-1 921 798
-807 436	-3 306 798	Endring i midlertidige forskjeller	2 052 814
0	0	Resultat oppkjøpt selskap før oppkjøp	0
946 385	-2 054 058	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	131 016
-946 385	2 054 058	Anvendt underskudd/fremført underskudd	-131 016
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0
			1 099 647

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-4UBW-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	0	241 922
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	241 922
385 839	275 604	Endring i utsatt skatt	162 015	222 293
385 839	275 604	Skattekostnad	162 015	464 215
Avstemming av årets skattekostnad				
42 860 426	37 188 743	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	42 636 602	37 377 354
9 429 294	8 181 523	Beregnet skatt	9 380 052	8 223 018
385 839	275 604	Skattekostnad i resultatregnskapet	162 015	464 215
-9 043 455	-7 905 919	Differanse	-9 218 037	-7 758 803
Differansen består av følgende:				
-9 680 720	-7 905 420	Skatt av permanente forskjeller	-9 684 382	-7 905 105
0	0	Avskrivning goodwill i konsernet	585 200	146 300
637 267	-500	Resultatandel etter egenkapitalmetoden	-118 466	0
-2	1	Andre forskjeller	-390	2
-9 043 455	-7 905 919	Sum forklart differanse	-9 218 037	-7 758 803
Betalbar skatt i balansen				
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	241 922
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	241 922

Note 9 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Fond for vurderings-		Annen egenkapital	Sum
		forskjeller			
Egenkapital 01.01.	1 000 000	113 020	302 015 046	303 128 066	
Årets resultat	0	-27 717	42 502 304	42 474 587	
Utdelt tilleggsutbytte	0	0	-13 000 000	-13 000 000	
Egenkapital 31.12.	1 000 000	85 303	331 517 350	332 602 653	

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital		Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	302 128 071	303 128 071	
Årets resultat	0	42 474 587	42 474 587	
Utdelt tilleggsutbytte	0	-13 000 000	-13 000 000	
Egenkapital 31.12.	1 000 000	331 602 658	332 602 658	

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-175UN-HTW50-3HAUT-4UBW-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Varer

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	4 595 588	5 507 265
0	0	Sum	4 595 588	5 507 265
0	0	Nedskrivning for ukurans	211 137	211 137

Note 11 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
325 573	306 576	Kundefordringer til pålydende	1 794 827	2 847 743
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-80 000	-120 000
325 573	306 576	Kundefordringer i balansen	1 714 827	2 727 743

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
35 500	35 500	Hvam Eiendomsinvest AS	35 500	35 500
	1 559 993	Forus Prod Arena/FPA Holding AS		1 559 993
35 500	1 595 493	Sum	35 500	1 595 493

Fordringene ovenfor er klassifisert som kortsiktige i og med at de følger eierandelen ved salg.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Konsernets langsiktige gjeld forfaller i sin helhet innen 5 år.

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-175UN-HTW50-3HAUT-4UB3W-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

2022	2021		2022	2021
30 299 274	32 067 556	Gjeld sikret ved pant	30 843 817	32 541 829
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
17 999 979	18 665 483	Varige driftsmidler	18 484 266	19 131 281
17 000 000	17 000 000	Verdipapirer	17 000 000	17 000 000
34 999 979	35 665 483	Sum	35 484 266	36 131 281
		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
9 700 726	7 932 444	Ubenyttet kassekreditt	9 700 726	7 932 444
9 700 726	7 932 444	Sum	9 700 726	7 932 444

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	485 601	485 601
Tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	485 601	485 601

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-4UB3W-6T4Y4



Køwa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 13 Investeringer i aksje, andeler og andre verdipapirer klassifisert som omløpsmidler

	Anskaffelses- kost	Balansført verdi	Markeds- verdi
Morselskapet og konsernet			
Markedsbaserte aksjer og fond	64 419 266	63 199 443	63 987 644
Obligasjoner i diverse bedrifter	28 742 762	27 141 462	27 141 462
Derivater	516 246	28 607	28 607
Aksjer i ikke - børsnoterte selskaper	267 285 933	248 099 066	327 895 335
Aksjer/andeler i selskap organisert med deltakerligning	6 449 093	62 880	63 880
Balansført verdi morselskapet 31.12.	367 413 300	338 531 458	419 116 928

Ved vurdering av behovet for nedskrivning av verdipapirer, er estimat på virkelig verdi fra megler benyttet som utgangspunkt for vurderingen. For noterte papirer, er offisiell kurs benyttet.

I tabellen ovenfor er markedsverdien for aksjer i ikke- børsnoterte selskaper og i selskaper organisert med deltakerligning, basert på estimerte egenkapitalverdier beregnet av forvalter.

	Eierandel	Anskaff- elseskost	Bokført verdi aksjer
Investeringer hvor selskapets eierandel er 10 % eller mer			
Kungsbacka Holding AS	17	1 010 697	1 010 697
FPA Holding AS (selskapet er under avvikling)	12	4 292 334	0
Handelseiendom Lillehammer AS	25	13 875 000	13 875 000
Skien Industribygg AS	16,22	7 135 080	7 135 080
Yttersø Businesspark Invest AS	13	10 790 000	10 790 000
Torp Eiendomsinvest AS	50	12 000 000	12 000 000
Frederica Logistics Denmark II AS	15	6 314 837	6 314 837
Grenland Kontoreiendom AS	19,74	7 700 000	7 700 000
Jessheim Sentrumseiendom AS	12,5	10 375 000	10 375 000
Tønsberg Handelsbygg	12	7 500 000	7 500 000
Danlog II AS	14,29	6 439 375	6 439 375

Note 14 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
104 391	94 712	Skattetrekksmidler	251 044	238 235
Trekkrettigheter				
9 736 473	7 932 444	Ubenyttet kassekreditt	9 736 473	7 932 444
49 964 254	50 000 000	Kreditramme til finansiering av aksjeplasseringer	49 964 254	50 000 000

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-175UN-HTW50-3HAUT-4UBW-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 40 000 aksjer A - aksjer a kr 12,50 og 40 000 B-aksjer a kr 12,50. Fordeling av aksjekapitalen på to aksjeklasser har betydning i forbindelse med forkjøpsrett.

Oversikt over aksjonærene 31.12.

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Erling Ulven Borg	3 200		3 200	4,00	4,00
Arild Borg		3 200	3 200	4,00	4,00
Cato Winther Borg	10 400		10 400	13,00	13,00
Anne Cathrine Borg	10 400		10 400	13,00	13,00
Petter Winther Borg	10 400		10 400	13,00	13,00
Lars Borg		8 000	8 000	10,00	10,00
Christiane Mathilde Borg Schjørrn		8 000	8 000	10,00	10,00
Hans Eilert Borg		8 000	8 000	10,00	10,00
Morten Borg		8 000	8 000	10,00	10,00
Cathinka Bostad Borg	800		800	1,00	1,00
Hanna Rolstad Borg	800		800	1,00	1,00
Julie Ulven Widsteen	800		800	1,00	1,00
Silje Bostad Borg	800		800	1,00	1,00
Thea Sofie Borg Olsen	800		800	1,00	1,00
Anders Bostad Borg	800		800	1,00	1,00
Simen Borg	800		800	1,00	1,00
Anders Borg		800	800	1,00	1,00
Synne Annette Borg		800	800	1,00	1,00
Christian Fredrick Borg		800	800	1,00	1,00
Lasse Borg		800	800	1,00	1,00
Mia Henriette Borg		800	800	1,00	1,00
Stine Mathilde Borg		800	800	1,00	1,00
Sum	40 000	40 000	80 000	100	100

Aksjonær Cato Borg er daglig leder og styremedlem. Aksjonærene Erling, Arild og Lars Borg er styremedlemmer.

Penneo Dokumentnøkkel: GE4E-17SUN-HTW50-3HAUT-4UBW-6T4Y4



Kewa Invest AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskap og konsern	2022	2021
Lån fra morselskapets aksjonærer	0	12 000 000
Belastet rente	0	0

Note 17 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Morselskap og konsern	2022	2021
Solidaransvar knyttet til gjeld i ansvarlig selskap		449 573
Herav medtatt i selskapets balanse som følge av bruttometoden		168 590

**Kewa Invest AS**
Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
42 860 426	37 188 743	Resultat før skattekostnad	42 636 602	37 377 354
	-1 130 170	Periodens betalte skatt	-241 922	-1 310 061
976 400	1 068 884	Avskrivninger	1 847 488	1 898 638
		Nedskrivning anleggsmidler	1 995 000	
3 834 169	-2 274	Resultatandel datterselskap korrigert for utdeling	399 016	
-42 501 696	14 470 603	Tap/gevinst ved salg av omløpsplasseringer	-42 501 696	14 470 603
6 874 406	-7 796 051	Nedskrivning/reversert nedskrivning omløpsplasseringer	6 874 406	-7 796 051
		Endring i varelager	911 677	-662 843
-38 455	-248 936	Endring i kundefordringer	993 458	-1 509 351
422 349	10 664	Endring i leverandørgjeld	341 086	-3 039
-2 124 211	217 757	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 456 351	393 306
10 303 388	43 779 220	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 798 764	42 858 556
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-310 895		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-492 229	
92 797 008	23 182 948	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	92 797 008	23 182 948
-93 865 733	-52 241 921	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-93 865 733	-52 241 921
1 559 993		Innbetalinger ved salg av andre investeringer	1 559 993	
180 373	-29 058 973	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-961	-29 058 973
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
		Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	70 270	
-12 000 000	-1 144 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-12 375 000	-1 771 365
-1 768 282	-3 259 131	Netto endring i kasskreditt	-1 768 282	-3 259 131
	-4 000 000	Utbetaling i forbindelse med kapitalnedsettelse		-4 000 000
	-4 856 000	Utbetalinger av utbytte		-4 856 000
-13 768 282	-13 259 131	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-14 073 012	-13 886 496
		Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
-3 284 521	1 461 116	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 275 209	-86 913
-157 725		Korreksjon for overgang til egenkapitalmetoden Lille-Invest AS	-157 725	
18 244 081	16 782 965	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	19 225 435	19 312 348
14 801 835	18 244 081	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	15 792 501	19 225 435
		Denne består av:		
14 801 835	18 244 081	Bankinnskudd	15 792 501	19 225 435
9 736 473	7 932 444	Ubenyttet kasskreditt	9 736 473	7 932 444

Etter omdanning til AS presenteres Lille-Invest AS til egenkapitalmetoden, mens det tidligere ble presentert etter bruttometoden.
Balanseendringstall for 2022 er derfor korrigert for andel fra Lille-Invest ANS pr 31.12.2021.

Penneo Dokumentnøkkel: GE4IE-17SUN-H1W50-3HAUT-4UBW-6T4Y4



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."

Cato Winther Borg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2621601

IP: 185.20.xxx.xxx

2023-06-20 09:00:58 UTC



Cato Winther Borg

Administrerende direktør

Serienummer: 9578-5999-4-2621601

IP: 185.20.xxx.xxx

2023-06-20 09:00:58 UTC



Erling Ulven Borg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3419554

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-20 09:03:27 UTC



Arild Borg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2617726

IP: 82.164.xxx.xxx

2023-06-20 09:33:33 UTC



Lars Borg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1733725

IP: 46.212.xxx.xxx

2023-06-20 09:45:56 UTC



Eivind Bjøralt

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1167323

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-20 10:23:32 UTC



Penneo DokumentID: GE4IE-17SUN-HTW50-3HAUT-4U3W-6T4Y4

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Gudbrandsdalsvegen 188
2619 Lillehammer

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 Kewa Invest AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres 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 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet 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:

- 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 og konsernets 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 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 rettvise 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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.

Lillehammer, 26. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Magnus Vågsether
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kewa Invest AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnr: 7450K-G58WY-11BSL-PES5GC-ELU6U-DBZQ3



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."

Magnus Vågsether

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1443079

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-06-26 13:17:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7450K-G58WY-F1BSL-PES5GC-ELU6U-DB2Q3

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>