



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	930 712 124
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	K-FOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.08.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		4 576 569	907 186
Leieinntekter		10 244 416	9 643 889
Sum inntekter		14 820 985	10 551 075
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		3 111 590	
Varekostnad		172 774	52 821
Avskrivning	2	1 532 975	1 277 616
Annen driftskostnad		2 725 477	2 896 905
Sum kostnader		7 542 816	4 227 342
Driftsresultat		7 278 169	6 323 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 609	509
Sum finansinntekter		2 609	509
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 468	
Annen finanskostnad		3 009 095	2 130 222
Sum finanskostnader		3 012 563	2 130 222
Netto finans		-3 009 954	-2 129 713
Ordinært resultat før skattekostnad		4 268 215	4 194 020
Skattekostnad på ordinært resultat	3	829 022	922 685
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	3 439 193	3 271 335
Årsresultat		3 439 193	3 271 335
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	5 000 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 560 807	3 271 335
Sum overføringer og disponeringer		3 439 193	3 271 335



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	102 066 890	94 213 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	125 452	166 016
Sum varige driftsmidler		102 192 342	94 379 481
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 740 050	1 740 050
Lån til foretak i samme konsern	6	10 090 780	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		5 156 908
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Sum finansielle anleggsmidler		11 831 930	6 898 058
Sum anleggsmidler		114 024 272	101 277 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		2 926 207
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 408 210	1 908 020
Andre fordringer	6	57 300	38 885
Sum fordringer		1 465 510	1 946 905
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 396	164 011
Sum omløpsmidler		2 386 906	5 037 123
SUM EIENDELER		116 411 178	106 314 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 537 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052
Sum innskutt egenkapital		10 777 003	10 747 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 413 297	6 494 533
Sum opptjent egenkapital		4 413 297	6 494 533
Sum egenkapital		15 190 300	17 241 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 432 328	3 709 370
Sum avsetninger for forpliktelser		4 432 328	3 709 370
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 577 857	78 513 300
Øvrig langsiktig gjeld	6		1 538 872
Sum annen langsiktig gjeld		88 577 857	80 052 172
Sum langsiktig gjeld		93 010 185	83 761 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 559	869 912
Betalbar skatt	3	106 064	729 389
Skyldige offentlige avgifter		309 853	253 609
Annen kortsiktig gjeld	6	7 494 217	3 458 674
Sum kortsiktig gjeld		8 210 693	5 311 584
Sum gjeld		101 220 878	89 073 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 411 178	106 314 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 709307

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 712 124
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K-FOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		4 576 569	907 186
Leieinntekter		10 244 416	9 643 889
Sum inntekter		14 820 985	10 551 075
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		3 111 590	
Varekostnad		172 774	52 821
Avskrivning	2	1 532 975	1 277 616
Annen driftskostnad		2 725 477	2 896 905
Sum kostnader		7 542 816	4 227 342
Driftsresultat		7 278 169	6 323 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 609	509
Sum finansinntekter		2 609	509
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 468	
Annen finanskostnad		3 009 095	2 130 222
Sum finanskostnader		3 012 563	2 130 222
Netto finans		-3 009 954	-2 129 713
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	829 022	922 685
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	3 439 193	3 271 335
Årsresultat		3 439 193	3 271 335
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	5 000 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 560 807	3 271 335
Sum overføringer og disponeringer		3 439 193	3 271 335



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	102 066 890	94 213 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	125 452	166 016
Sum varige driftsmidler		102 192 342	94 379 481

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		1 740 050	1 740 050
Lån til foretak i samme konsern	6	10 090 780	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		5 156 908
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Sum finansielle anleggsmidler		11 831 930	6 898 058

Sum anleggsmidler		114 024 272	101 277 539
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6		2 926 207
-----------	---	--	-----------

Fordringer

Kundefordringer	6	1 408 210	1 908 020
Andre fordringer	6	57 300	38 885
Sum fordringer		1 465 510	1 946 905

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 396	164 011
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		2 386 906	5 037 123
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		116 411 178	106 314 662
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 537 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052
Sum innskutt egenkapital		10 777 003	10 747 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 413 297	6 494 533
Sum opptjent egenkapital		4 413 297	6 494 533
Sum egenkapital		15 190 300	17 241 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 432 328	3 709 370
Sum avsetninger for forpliktelses		4 432 328	3 709 370
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 577 857	78 513 300
Øvrig langsiktig gjeld	6		1 538 872
Sum annen langsiktig gjeld		88 577 857	80 052 172
Sum langsiktig gjeld		93 010 185	83 761 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		300 559	869 912
Betalbar skatt	3	106 064	729 389
Skyldige offentlige avgifter		309 853	253 609
Annen kortsiktig gjeld	6	7 494 217	3 458 674
Sum kortsiktig gjeld		8 210 693	5 311 584
Sum gjeld		101 220 878	89 073 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 411 178	106 314 662



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2990.00	999.00	2987010.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KILEN EIENDOM AS	2990.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2990.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



K-Foss Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5C-WHH1N4-M1SVU-SXGQ4



K-Foss Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekter		4 576 569	907 186
Leieinntekter		10 244 416	9 643 889
Sum driftsinntekter		14 820 985	10 551 075
Driftskostnader			
Beholdningsendring egentilvirkede varer		3 111 590	0
Varekostnad		172 774	52 821
Avskrivning	2	1 532 975	1 277 616
Annen driftskostnad		2 725 477	2 896 905
Sum driftskostnader		7 542 816	4 227 342
Driftsresultat		7 278 169	6 323 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 609	509
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 468	0
Annen finanskostnad		3 009 095	2 130 222
Netto finansposter		-3 009 954	-2 129 713
Ordinært resultat før skattekostnad		4 268 215	4 194 020
Skattekostnad på ordinært resultat	3	829 022	922 685
Årsresultat		3 439 193	3 271 335
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	5 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	-1 560 807	3 271 335
Sum disponert		3 439 193	3 271 335

Penneco dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5C-WFH1N4-M1SVU-SXGQ4



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	102 066 890	94 213 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	125 452	166 016
Sum varige driftsmidler		<u>102 192 342</u>	<u>94 379 481</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		1 740 050	1 740 050
Lån til foretak i samme konsern	6	10 090 780	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	0	5 156 908
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 831 930</u>	<u>6 898 058</u>
Sum anleggsmidler		<u>114 024 272</u>	<u>101 277 539</u>
Omløpsmidler			
Varer	6	<u>0</u>	<u>2 926 207</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	1 408 210	1 908 020
Andre fordringer	6	57 300	38 885
Sum fordringer		<u>1 465 510</u>	<u>1 946 905</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>921 396</u>	<u>164 011</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 386 906</u>	<u>5 037 123</u>
Sum eiendeler		<u>116 411 178</u>	<u>106 314 662</u>

Penneo dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5C-WFH14-M1SVU-SXGQ4



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 537 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052
Sum innskutt egenkapital		<u>10 777 003</u>	<u>10 747 003</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	4 413 297	6 494 533
Sum opptjent egenkapital		<u>4 413 297</u>	<u>6 494 533</u>
Sum egenkapital		<u>15 190 300</u>	<u>17 241 536</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	4 432 328	3 709 370
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 432 328</u>	<u>3 709 370</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 577 857	78 513 300
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	1 538 872
Sum annen langsiktig gjeld		<u>88 577 857</u>	<u>80 052 172</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		300 559	869 912
Betalbar skatt	3	106 064	729 389
Skyldige offentlige avgifter		309 853	253 609
Annen kortsiktig gjeld	6	7 494 217	3 458 674
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 210 693</u>	<u>5 311 584</u>
Sum gjeld		<u>101 220 878</u>	<u>89 073 126</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>116 411 178</u>	<u>106 314 662</u>

31. desember 2022
Kragerø, 11. august 2023

Andrew Howatson
styreleder/daglig leder

Pennneo dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5O-WFH1N4-M1SVU-SXGQ4



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Note

2022

2021

Penneo dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5C-WHH/N4-MT5VU-SXGQ4



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomheten består av utleie eiendommer.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

Innkjøpte varer for videresalg, egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

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



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Skatter

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

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomter	Bolig	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	81 235 011	18 526 937	4 554 156	868 407	105 184 511
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 510 691	405 977	0	0	1 916 668
Overført ved fusjon	8 000 000	0	0	0	8 000 000
Anskaffelseskost 31.12.	90 745 702	18 932 914	4 554 156	868 407	115 101 179
Akk.avskrivning 31.12.	-12 165 886	0	0	-742 955	-12 908 841
Balanseført pr. 31.12.	78 579 816	18 932 914	4 554 156	125 452	102 192 338
Årets avskrivninger	1 492 411	0	0	40 564	1 532 975
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	80 år Lineær	Ingen avskrivning	80 år Lineær	5 år Lineær	

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	106 064	729 389
Endring utsatt skatt	722 958	193 296
Årets totale skattekostnad	829 022	922 685

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	4 268 215	4 194 020
Permanente forskjeller	2 871	0
Endring i midlertidige forskjeller	-842 683	-878 617
Alminnelig inntekt	3 428 403	3 315 403
Anvendt fremførbart underskudd	-2 946 292	0
Årets skattegrunnlag	482 111	3 315 403
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	106 064	729 389



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	17 598 688	14 247 289
Gevinst- og tapskonto	260 923	326 154
Oppskrivning eiendommer	2 287 333	2 287 333
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>20 146 944</u>	<u>16 860 776</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 432 328	3 709 371

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2022
22% skatt av resultat før skatt	939 007
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel ved Fusjon	-110 617
Permanente forskjeller (22%)	632
Beregnet skattekostnad	<u>829 022</u>

Effektiv skattesats *) 19,4 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 990	999	2 987 010

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
KILEN EIENDOM AS	2 990	100 %	100 %

Penneco dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5C-WFH1N4-M1SVU-SXGQ4

**K-Foss Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2022****Note 5 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 987 010	4 537 941	3 222 052	6 494 533	17 241 536
Årsresultat	0	0	0	3 439 193	3 439 193
Avsatt utbytte	0	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Fusjon BKB Eiendom AS	0	30 000	0	-520 430	-490 430
Egenkapital 31.12.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	4 413 296	15 190 299

Forut for fusjonen eide Kilen Eiendom AS 100 % av aksjene i K-Foss Eiendom AS og BKB Eiendom AS. Partene er dermed fusjonert etter forenklede regler om søsterfusjon i aksjeloven § 13-24 ved at BKB Eiendom AS overdrar alle sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser som helhet til K-Foss Eiendom AS. I henhold til aksjeloven § 13-24 skal det ikke ytes vederlag i fusjonen. Fusjonen medfører således ingen kapitalforhøyelse i det overtakende selskapet.

Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1.1.2022. Fusjonen er en omorganisering med uendret eierskap og skal regnskapsføres til kontinuitet, og den oppfyller også vilkårene for skattefri fusjon i henhold til skattelovens kapittel 11, og er således også gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2022	2021
Pantelån	88 577 857	78 513 300
Sum	88 577 857	78 513 300

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 072 533	59 756 509
Sum	48 072 533	59 756 509

<i>Selskapets gjeld er pantsatt i:</i>	2022	2021
Bygg	102 066 890	94 213 465
Kundefordringer	1 408 210	1 908 020
Driftstilbehør	125 452	166 016
Varelager	0	2 866 377
Sum	103 600 552	99 153 878

<i>Andre fordringer</i>	2022	2021
Fisjonsfordring Stuttlidalen 59 AS	0	5 156 908
Sum	0	5 156 908

Penneco dokumentnøgle: 310KJ-TZX3C-N7J5C-WFH1N4-M1SVU-SXGQ4



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

	2022	2021
<i>Konsernintern gjeld</i>		
Lån til Lauersens Bakke 1b AS	1 054 471	975 996
Avgitt konsernbidrag Johnny Jensen AS	507 726	482 629
Gjeld til Stuttlidalen 59 AS	0	145 489
Gjeld til Klien Eiendom AS	0	1 000 000
Sum	<u>1 562 197</u>	<u>2 604 114</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Avsatt utbytte	5 000 000	0
Forskudd fra leietakere	757 216	693 303
Lån fra Lauersensbakke 1 B AS	1 054 471	975 997
Lån fra Johnny Jensen AS	507 726	482 629
Påløpte renter	15 483	39 728
Påløpte kostnader	159 321	121 529
Lån Kilen Eiendom AS	0	1 000 000
Lån Stuttlidalen 59 AS	0	145 489
Sum	<u>7 494 217</u>	<u>3 458 675</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Kilen Eiendom AS (Morselskap)	<u>10 090 780</u>	<u>0</u>
Sum	<u>10 090 780</u>	<u>0</u>

I tillegg har konsernselskapene Kragerø Lagerhotell AS, Kalstad Eiendom AS og Lauersens Bakke 1B AS stilt selskapets eiendommer som sikkerhet for gjeld i K-Foss Eiendom AS.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Andrew Howatson

Styreleder

På vegne av: K-Foss Eiendom AS

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

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-08-11 17:07:29 UTC



Andrew Howatson

Daglig leder

På vegne av: K-Foss Eiendom AS

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

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-08-11 17:07:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 310KJ-T2X3Q-N7J5O-WHTN4-M15VU-SXGQ4

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

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

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 K-Foss Eiendom AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

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

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

Kragerø, 14. august 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Pennneo dokumentthegle: QEGV2-KB0AK-A2N3S-QFSP2-2JULY-30YNS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

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

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-08-14 12:31:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QEGV2-KB0AK-A2N3S-QFSP2-2NJLV-30YN5

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>