



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 965 391  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOTENG BOLIG AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ivar Johannes Koteng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			772 442
<b>Sum inntekter</b>			<b>772 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		675 000	2 313
Lønnskostnad		12 236	1 062 613
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 500	13 400
Annen driftskostnad		315 456	967 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 016 192</b>	<b>2 045 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 016 192</b>	<b>-1 273 138</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 022 961	838 941
Annen renteinntekt		862	1 051
Annen finansinntekt			31 626 909
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 023 823</b>	<b>32 466 901</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		917 001
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 148 833	349 617
Annen rentekostnad		119	5
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 148 952</b>	<b>1 266 622</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 130</b>	<b>31 200 279</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 141 321</b>	<b>29 927 142</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-251 091	-155 030
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-890 230	30 082 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 598 084	5 346 993
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 598 084</b>	<b>5 346 993</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		13 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>13 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	3 488 200	3 488 200
Investering i annet foretak i samme konsern	5	72 715 000	18 360 000
Lån til foretak i samme konsern	2	5 147 942	7 992 460
Investeringer i tilknyttet selskap	5	31 656 691	31 656 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	7 411 323	13 197 396
Investeringer i aksjer og andeler	5	47 850 187	47 850 187
Andre langsiktige fordringer		4 212 224	458 490
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>172 481 566</b>	<b>123 003 424</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 079 650</b>	<b>128 363 917</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2		23 042
Andre kortsiktige fordringer		5 120 000	6 142 881
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 120 000</b>	<b>6 165 923</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 316	180 852
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 316</b>	<b>180 852</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 121 316</b>	<b>6 346 776</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 200 966</b>	<b>134 710 693</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	95 471 425	96 361 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>95 471 425</b>	<b>96 361 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>96 471 425</b>	<b>97 361 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	2	82 618 539	37 103 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 618 539</b>	<b>37 103 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 618 539</b>	<b>37 103 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	19 488	122 399
Skyldig offentlige avgifter			12 174
Annen kortsiktig gjeld	2	4 091 514	110 493
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 111 002</b>	<b>245 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 729 541</b>	<b>37 349 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>183 200 966</b>	<b>134 710 693</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 369438

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 965 391  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOTENG BOLIG AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Ivar Johannes Koteng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 21.06.2021



Organisasjonsnr: 988 965 391  
KOTENG BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			772 442
<b>Sum inntekter</b>			<b>772 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		675 000	2 313
Lønnskostnad		12 236	1 062 613
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 500	13 400
Annen driftskostnad		315 456	967 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 016 192</b>	<b>2 045 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 016 192</b>	<b>-1 273 138</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 022 961	838 941
Annen renteinntekt		862	1 051
Annen finansinntekt			31 626 909
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 023 823</b>	<b>32 466 901</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		917 001
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 148 833	349 617
Annen rentekostnad		119	5
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 148 952</b>	<b>1 266 622</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 130</b>	<b>31 200 279</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 141 321</b>	<b>29 927 142</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-251 091	-155 030
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	-890 230	30 082 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-890 230</b>	<b>30 082 172</b>



Organisasjonsnr: 988 965 391  
KOTENG BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 598 084	5 346 993
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 598 084</b>	<b>5 346 993</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	1		13 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>13 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	3 488 200	3 488 200
Investering i annet foretak i samme konsern	5	72 715 000	18 360 000
Lån til foretak i samme konsern	2	5 147 942	7 992 460
Investeringer i tilknyttet selskap	5	31 656 691	31 656 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	7 411 323	13 197 396
Investeringer i aksjer og andeler	5	47 850 187	47 850 187
Andre langsiktige fordringer		4 212 224	458 490
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>172 481 566</b>	<b>123 003 424</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 079 650</b>	<b>128 363 917</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2		23 042
Andre kortsiktige fordringer		5 120 000	6 142 881
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 120 000</b>	<b>6 165 923</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 316	180 852
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 316</b>	<b>180 852</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 121 316</b>	<b>6 346 776</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 200 966</b>	<b>134 710 693</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	95 471 425	96 361 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>95 471 425</b>	<b>96 361 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>96 471 425</b>	<b>97 361 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2	82 618 539	37 103 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 618 539</b>	<b>37 103 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 618 539</b>	<b>37 103 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	19 488	122 399
Skyldig offentlige avgifter			12 174
Annen kortsiktig gjeld	2	4 091 514	110 493
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 111 002</b>	<b>245 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 729 541</b>	<b>37 349 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>183 200 966</b>	<b>134 710 693</b>



Organisasjonsnr: 988 965 391  
KOTENG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KOTENG HOLDING AS	7500.00	75.00%	Ordinære aksjer
CAMPO HOLDING AS	2500.00	25.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note  
6

#### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap



<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Grilstad Gård Utbyggingsselskap AS	50.00%	50.00%	10743935.00	-1528617.80
Koteng Jenssen AS	50.00%	50.00%	4079193.00	-555085.44
Gildheimsveien 3 AS	50.00%	50.00%	-5366680.00	-108585.00
Leangen Bolig AS	50.00%	50.00%	118935235.00	-3679575.00
Bjørkhaugvegen 27 AS	100.00%	100.00%	2907796.00	-480417.00
Midtsandveien 12 AS	100.00%	100.00%	39502.00	2031362.00
Leangenbukta AS	25.00%	25.00%	-17427565.00	-5393918.00
GMN 51 AS	30.00%	30.00%	-572202.00	-68541.00
GMN 52 AS	30.00%	30.00%	-326650.00	-23745.00
GMN 6 AS	30.00%	30.00%	-629848.00	-138991.00



# Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Koteng Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Koteng Bolig AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 890 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: A43TK-EIWWN-YE0JJ-DAYBE-UBESZ-COBEU



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Koteng Bolig AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 28. mai 2021  
Deloitte AS

Mette Estenstad  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: A43TK-EIWN-YE0J-DAYBE-USE52-CO8EU



# 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."

## METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 85.166.xxx.xxx

2021-05-27 11:53:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: A43TK-EIWN-N-YE0JJ-DAVBE-UJESZ-C08EU

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/validate>



 Legally signed by  
Ole Birger Gæver  
20.05.2021

 Legally signed by  
Ivar Koteng  
22.05.2021

 Legally signed by  
Aurora Koteng  
26.05.2021

# Årsregnskap

**2020**

**Koteng Bolig AS**

Org.nr.:988 965 391



<b>Resultatregnskap</b>			
Koteng Bolig AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt		0	772 442
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>772 442</u>
Varekostnad		675 000	2 313
Lønnskostnad	1	12 236	1 062 613
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 500	13 400
Annen driftskostnad	1	315 456	967 254
Sum driftskostnader		<u>1 016 192</u>	<u>2 045 580</u>
Driftsresultat		<u>-1 016 192</u>	<u>-1 273 138</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 022 961	838 941
Annen renteinntekt		862	1 051
Annen finansinntekt		0	31 626 909
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	0	917 001
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 148 833	349 617
Annen rentekostnad		119	5
Resultat av finansposter		<u>-125 130</u>	<u>31 200 279</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 141 321	29 927 142
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-251 091	-155 030
Ordinært resultat		<u>-890 230</u>	<u>30 082 172</u>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
Årsresultat	4	<u>-890 230</u>	<u>30 082 172</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-890 230	30 082 172
Sum overføringer		<u>-890 230</u>	<u>30 082 172</u>



<b>Balanse</b>			
Koteng Bolig AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	5 598 084	5 346 993
Sum immaterielle eiendeler		<u>5 598 084</u>	<u>5 346 993</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	13 500
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>13 500</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	3 488 200	3 488 200
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	72 715 000	18 360 000
Lån til foretak i samme konsern	3	5 147 942	7 992 460
Investeringer i tilknyttet selskap	6	31 656 691	31 656 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	7 411 323	13 197 396
Investeringer i aksjer og andeler	6	47 850 187	47 850 187
Andre langsiktige fordringer		4 212 224	458 490
Sum finansielle anleggsmidler		<u>172 481 566</u>	<u>123 003 424</u>
Sum anleggsmidler		<u>178 079 650</u>	<u>128 363 917</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	0	23 042
Andre kortsiktige fordringer		5 120 000	6 142 881
Sum fordringer		<u>5 120 000</u>	<u>6 165 923</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 316	180 852
Sum omløpsmidler		<u>5 121 316</u>	<u>6 346 776</u>
Sum eiendeler		<u>183 200 966</u>	<u>134 710 693</u>
Koteng Bolig AS		Side 3	

**Balanse**

## Koteng Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u><b>1 000 000</b></u>	<u><b>1 000 000</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>95 471 425</u>	<u>96 361 655</u>
Sum opptjent egenkapital		<u><b>95 471 425</b></u>	<u><b>96 361 655</b></u>
Sum egenkapital	4	<u><b>96 471 425</b></u>	<u><b>97 361 655</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>82 618 539</u>	<u>37 103 971</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u><b>82 618 539</b></u>	<u><b>37 103 971</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	19 488	122 399
Skyldig offentlige avgifter		0	12 174
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>4 091 514</u>	<u>110 493</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u><b>4 111 002</b></u>	<u><b>245 067</b></u>
Sum gjeld		<u><b>86 729 541</b></u>	<u><b>37 349 038</b></u>
Sum egenkapital og gjeld		<u><b>183 200 966</b></u>	<u><b>134 710 693</b></u>

Trondheim, 20.05.2021  
Styret i Koteng Bolig AS

---

Ole Birger Giæver  
styreleder

---

Ivar Johannes Koteng  
styremedlem

---

Aurora Koteng  
styremedlem/daglig leder



# Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Aksjer og andeler i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. 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 felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper.

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

#### Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

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.



## Koteng Bolig AS

### Noter til regnskapet 2020

#### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2020	2019
Lønn	-756	902 346
Arbeidsgiveravgift	-3 799	128 160
Pensjonskostnader	16 791	93 757
Andre ytelser	0	-61 650
Sum	12 236	1 062 613
Antall årsverk 31.12	0	1

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. Kostnader i tabell over knyttes til avslutning av alle arbeidsforhold.

Det er bokført kr. 50 000 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

	2020	2019
Ordinær revisjon	35 000	46 250
Konsulent	0	0

#### Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	67 118	67 118
= Anskaffelseskost 31.12.20	67 118	67 118
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	67 118	67 118
= Bokført verdi 31.12.20	0	0
Årets ordinære avskrivninger	13 500	13 500
Økonomisk levetid	5 år	



## Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2020

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	5 147 942	7 992 460
Tilknyttet selskap	0	0	1 633 311	5 251 718
Felles kontrollert virksomhet	0	23 042	5 778 011	7 945 678
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>23 042</b>	<b>12 559 264</b>	<b>21 189 856</b>

	Leverandørgjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	13 238	74 332	59 033 475	13 518 906
Tilknyttet selskap	6 250	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	16 313	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 488</b>	<b>90 645</b>	<b>59 033 475</b>	<b>13 518 906</b>

	Kortsiktig gjeld		Kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	4 091 514	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 091 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01	1 000 000	96 361 655	97 361 655
Årets resultat		-890 230	-890 230
Utbytte		0	0
Egenkapital 31.12	1 000 000	95 471 425	96 471 425

## Note 5 Aksjonærer

## Aksjekapitalen i Koteng Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>1 000 000</b>

## Eierstruktur



## Koteng Bolig AS

### Noter til regnskapet 2020

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Koteng Holding AS	7 500	75,0
Campo Holding AS	2 500	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Koteng Holding AS, og konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim. Styreleder Ivar Koteng eier 3% av aksjene i Koteng Holding AS med 100% stemmerett i selskapet.



## Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2020

## Note 6 Aksjer

Firma	Forr.ktr.	EK 31.12	Årets resultat	Eierandel %	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Bjørkhaugvegen 27 AS	Trondheim	2 907 796	-480 417	100	3 388 200
Midsandveien 12 AS	Trondheim	39 502	2 031 362	100	100 000
<b>SUM Datterselskap</b>					3 488 200
<b>Felleskontrollert</b>					
Gildheimsveien 3 AS	Trondheim	-5 366 680	-108 585	50	0
Leangen Bolig AS	Trondheim	118 935 235	-3 679 575	50	62 570 000
Grilstad Gård Utb.s. AS	Trondheim	10 743 935	-1 528 618	50	7 450 000
Koteng Jenssen AS	Trondheim	4 079 193	-555 085	50	2 695 000
<b>SUM Felleskontrollert</b>					72 715 000
<b>Tilknyttet</b>					
Leangenbukta AS	Trondheim	-17 427 565	-5 393 918	25	11 300 000
GMN 51 AS	Trondheim	-572 202	-68 541	30	4 942 587
GMN 52 AS	Trondheim	-326 650	-23 745	30	4 142 358
GMN 6 AS	Trondheim	-629 848	-138 991	30	11 271 746
<b>SUM Tilknyttet</b>					31 656 691
<b>Andre</b>					
Grilstad Marina AS	Trondheim	34 127 891	23 288 107	16	34 000 000
GMN 53 AS	Trondheim	-7 942 310	2 641 244	11	1 851 066
The Creators Company AS	Oslo	0	0	12,92	11 999 122
<b>SUM Andre</b>					47 850 188
<b>SUM Alle</b>					155 710 079

## Aksjeposter nedskrevet regnskapsmessig verdi

Firma	Nedskrevet med
Bjørkhaugvegen 27 AS	2 918 242
Gildheimsveien 3 AS	5 665 027
Grilstad Marina AS	12 802 697
	21 385 966

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-251 091	-155 030
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-251 091</b>	<b>-155 030</b>

Skattepliktig inntekt:



## Koteng Bolig AS

### Noter til regnskapet 2020

Ordinært resultat før skatt	-1 141 321	29 927 142
Permanente forskjeller	0	-30 534 067
Endring i midlertidige forskjeller	8 689	7 386
Mottatt konsernbidrag	0	22 241
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 132 632</b>	<b>-577 299</b>

#### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	-4 893
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	4 893
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-19 244	-10 556	8 689
<b>Sum</b>	<b>-19 244</b>	<b>-10 556</b>	<b>8 689</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-25 426 592	-24 293 960	1 132 632
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-25 445 836</b>	<b>-24 304 515</b>	<b>1 141 321</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-5 598 084</b>	<b>-5 346 993</b>	<b>251 091</b>

#### Note 8 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2020 er satt opp under denne forutsetningen.



## PROTOKOLL FRA STYREMØTE

Styremøte i Koteng Bolig AS ble holdt i selskapets lokaler i Skippergata 14 i Trondheim 20.05.2021.

Til stede var Ole Birger Giæver, Ivar Johannes Koteng og Aurora Koteng, dvs. alle styrets medlemmer. Styret var dermed beslutningsdyktig.

### SAK 1 – ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING

Forslag til årsregnskap for 2020 ble gjennomgått, og styret legger frem resultatregnskap og balanse for godkjenning i selskapets ordinære generalforsamling.

### SAK 2 – INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det ble besluttet å avholde ordinær generalforsamling 20.05.2021. Styrelederen fikk fullmakt til å underskrive innkallingen for styret. Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

Åpning av generalforsamlingen

Sak 1 Valg av møteleder og protokollfører

Sak 2: Årsregnskap for Koteng Bolig AS 2020

Sak 3: Honorar til styret

Sak 4: Honorar til revisor

\*\*\*\*\*

Alle beslutningene var enstemmige.

Trondheim 20.05.2021

Ole Birger Giæver  
Styreleder

Ivar Johannes Koteng Aurora Koteng  
Styremedlem Styremedlem



**Koteng Bolig AS**

Organisasjonsnummer 988 965 391

**PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.05.2021**

**1. Åpning**

På grunnlag av innkalling 23.04.2020 ble ordinær generalforsamling i Koteng Bolig AS åpnet av styreleder Ole Birger Giæver 20.05.2021 i selskapets kontorer. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen, og generalforsamling ble erklært for lovlig satt.

Følgende aksjonærer var til stede:

Campo Holding AS	2 500 aksjer
Koteng Holding AS	7 500 aksjer
Til sammen	10 000 aksjer

Til sammen var 100 % av aksjene til stede.

**2. Valg av møteleder og protokollfører**

Som møteleder ble styreleder Ole Birger Giæver valgt. Valg av person til å undertegne protokollen ble Aurora Koteng.

**3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse**

Årsberetning, resultatregnskap og balanse med noter ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Resultatregnskap og balanse ble enstemmig fastsatt.

**4. Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor**

Styrehonorar kr. 0,-

Godtgjørelse til revisor kr. 35 000

Generalforsamling ble deretter hevet.

Trondheim, 20.05.2021

Ole Birger Giæver  
møteleder

Aurora Koteng