



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 270 720  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KAUPANG INVEST AS  
Forretningsadresse: Åshaugveien 68  
3170 SEM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ole Johan Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			1 375 000
Annen driftsinntekt		120 000	119 171
<b>Sum inntekter</b>		<b>120 000</b>	<b>1 494 171</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			775 464
Annen driftskostnad		2 521 602	3 896 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 521 602</b>	<b>4 671 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 401 602</b>	<b>-3 177 349</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Konsernbidrag fra datterselskaper		7 410 843	994 810
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	8	7 410 843	994 810
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 035 297	1 460 470
Annen finansinntekt	4, 6	24 342 886	35 536 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 199 869</b>	<b>38 986 880</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	3 056 304	2 606 070
Annen finanskostnad		16 601	46 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 072 905</b>	<b>2 652 718</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 716 121</b>	<b>35 339 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	28 314 519	32 162 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		3 281 222
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>3 281 222</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	27 673 040	12 764 989
Lån til foretak i samme konsern	7	44 938 804	55 576 075
Investeringer i tilknyttet selskap	4	67 258 851	44 196 385
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	23 874 446	19 969 653
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 262 791	6 762 791
Andre fordringer		450 669	267 336
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 458 601</b>	<b>139 537 229</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>166 458 601</b>	<b>142 818 451</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>3 281 222</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		31 055	
Andre fordringer	7	7 410 843	2 346 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 441 898</b>	<b>2 346 480</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 712 375</b>	<b>17 340 731</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 435 495</b>	<b>19 687 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>226 894 096</b>	<b>162 505 662</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	124 000	124 000
Beholdning av egne aksjer	9	57 672 732	
Overkurs	9	23 007 084	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	9	-5 666	-5 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 798 150</b>	<b>23 125 418</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	71 102 471	42 787 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>71 102 471</b>	<b>42 787 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 900 621</b>	<b>65 913 370</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	73 973 069	93 654 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 973 069</b>	<b>93 654 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 973 069</b>	<b>93 654 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		507 694	384 144
Annen kortsiktig gjeld		512 712	2 553 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 406</b>	<b>2 937 930</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 993 475</b>	<b>96 592 292</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>226 894 096</b>	<b>162 505 662</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 718980

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 270 720  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KAUPANG INVEST AS  
Forretningsadresse: Åslyveien 21  
3170 SEM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ole Johan Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 921 270 720  
KAUPANG INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			1 375 000
Annen driftsinntekt		120 000	119 171
<b>Sum inntekter</b>		<b>120 000</b>	<b>1 494 171</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			775 464
Annen driftskostnad		2 521 602	3 896 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 521 602</b>	<b>4 671 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 401 602</b>	<b>-3 177 349</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Konsernbidrag fra datterselskaper		7 410 843	994 810
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	8	7 410 843	994 810
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 035 297	1 460 470
Annen finansinntekt	4, 6	24 342 886	35 536 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 199 869</b>	<b>38 986 880</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	3 056 304	2 606 070
Annen finanskostnad		16 601	46 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 072 905</b>	<b>2 652 718</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 716 121</b>	<b>35 339 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	28 314 519	32 162 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 314 519</b>	<b>32 162 003</b>



Organisasjonsnr: 921 270 720  
KAUPANG INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		3 281 222
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>3 281 222</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	27 673 040	12 764 989
Lån til foretak i samme konsern	7	44 938 804	55 576 075
Investeringer i tilknyttet selskap	4	67 258 851	44 196 385
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	23 874 446	19 969 653
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 262 791	6 762 791
Andre fordringer		450 669	267 336
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 458 601</b>	<b>139 537 229</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>166 458 601</b>	<b>142 818 451</b>

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	3	3 281 222	
-----------	---	-----------	--

##### Fordringer

Kundefordringer		31 055	
Andre fordringer	7	7 410 843	2 346 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 441 898</b>	<b>2 346 480</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 712 375	17 340 731
---	--	------------	------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 435 495</b>	<b>19 687 211</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>226 894 096</b>	<b>162 505 662</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	124 000	124 000
Beholdning av egne aksjer	9	57 672 732	
Overkurs	9	23 007 084	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	9	-5 666	-5 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 798 150</b>	<b>23 125 418</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	71 102 471	42 787 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>71 102 471</b>	<b>42 787 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 900 621</b>	<b>65 913 370</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	73 973 069	93 654 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 973 069</b>	<b>93 654 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 973 069</b>	<b>93 654 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		507 694	384 144
Annen kortsiktig gjeld		512 712	2 553 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 406</b>	<b>2 937 930</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 993 475</b>	<b>96 592 292</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>226 894 096</b>	<b>162 505 662</b>



Organisasjonsnr: 921 270 720  
KAUPANG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Borgeskogen Øst AS	100.00%	100.00%		
KP Tomt 3 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Lager AS	100.00%	100.00%		
KP Tomt 10 AS	100.00%	100.00%		
KP Tomt 12 AS	100.00%	100.00%		
Fløyveien 13 AS	100.00%	100.00%		
Åskollen Utvikling AS	100.00%	100.00%		
Husås Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Hjemseng Brygge AS	100.00%	100.00%		
Eikelund AS	70.00%	70.00%		
Bruabekken Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Skjærgården24	100.00%	100.00%		
Båtverksted AS				
Borgeskogsvingen 10 AS	50.00%	50.00%		
Innlaget 230 AS	50.00%	50.00%		
Barkveien 4a AS	50.00%	50.00%		
Origo Horten Invest AS	40.00%	40.00%		
Øvre Langgate 50 AS	50.00%	50.00%		
Telemark Vestfold Holding II AS	24.99%	24.99%		
Borgeskogen Nord AS	50.00%	50.00%		
Hvittingen Eiendom AS	50.00%	50.00%		
Ringdalskogen Jotron AS	50.00%	50.00%		



Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Kaupang Invest AS	Åslyveien 21 3170 SEM 0704 Tønsberg

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

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

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



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Åslyveien 21, 3170 Sem  
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

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 Kaupang Invest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaupang Invest AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 regnskapestimatene 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 om årsregnskapet. 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.

Tønsberg, 24. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjell Morten Eilertsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4W63E-0VUQA-YX0CG-QA0BU-LZ738-8T584



## 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."

### Kjell Morten Eilertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-24 12:26:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4W63E-0VUQA-YX0OG-QA0BU-L2T38-8T584

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>



**Kaupang Invest AS**

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

**Revisjonsberetning**

Penneo Dokumentnøkkel: G5V6U-BOFSW-JCZWO-POEBS-QVETU-5N8N4



## Kaupang Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	1 375 000
Annen driftsinntekt		120 000	119 171
Sum driftsinntekter		<u>120 000</u>	<u>1 494 171</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	775 464
Annen driftskostnad		2 521 602	3 896 056
Sum driftskostnader		<u>2 521 602</u>	<u>4 671 520</u>
Driftsresultat		<u>-2 401 602</u>	<u>-3 177 349</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	8	7 410 843	994 810
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 035 297	1 460 470
Annen finansinntekt	4, 6	24 342 886	35 536 790
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	3 056 304	2 606 070
Annen finanskostnad		16 601	46 648
Netto finansposter		<u>30 716 121</u>	<u>35 339 352</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>28 314 519</u>	<u>32 162 003</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>28 314 519</u>	<u>32 162 003</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	<u>28 314 519</u>	<u>32 162 003</u>

Penneo Dokumentnr: G5V6U-BOFSW-JCZWO-POEBS-QVETU-5N8N4



### Kaupang Invest AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	0	3 281 222
Sum varige driftsmidler		0	3 281 222
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	27 673 040	12 764 989
Lån til foretak i samme konsern	7	44 938 804	55 576 075
Investeringer i tilknyttet selskap	4	67 258 851	44 196 385
Lån til tilknyttet selskap	7	23 874 446	19 969 653
Investeringer i aksjer og andeler	5	2 262 791	6 762 791
Andre fordringer		450 669	267 336
Sum finansielle anleggsmidler		166 458 601	139 537 229
Sum anleggsmidler		166 458 601	142 818 451
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekt under utvikling	3	3 281 222	0
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		31 055	0
Andre fordringer	7	7 410 843	2 346 480
Sum fordringer		7 441 898	2 346 480
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 712 375	17 340 731
Sum omløpsmidler		60 435 495	19 687 211
Sum eiendeler		226 894 096	162 505 662



## Kaupang Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9	124 000	124 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	57 672 732	0
Overkurs	9	23 007 084	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	9	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		<u>80 798 150</u>	<u>23 125 418</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	<u>71 102 471</u>	<u>42 787 952</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>71 102 471</u>	<u>42 787 952</u>
Sum egenkapital		<u>151 900 621</u>	<u>65 913 370</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>73 973 069</u>	<u>93 654 362</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>73 973 069</u>	<u>93 654 362</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		507 694	384 144
Annen kortsiktig gjeld		<u>512 712</u>	<u>2 553 786</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 020 406</u>	<u>2 937 930</u>
Sum gjeld		<u>74 993 475</u>	<u>96 592 292</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>226 894 096</u>	<u>162 505 662</u>

31. desember 2021  
Tønsberg, 23. juni 2022

Andreas Hojem Olsen  
nestleder

Ole Johan Olsen  
styreleder

Christina Hojem Hofstøl  
styremedlem

Penneo Dokumentnr: G5V6U-BOFSW-JCZWO-POEBS-QVETU-5M8N4



## Kaupang Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap /investering i andre aksjer*

Datterselskap, tilknyttede selskaper og investeringer i andre aksjer vurderes etter kostmetoden. 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 som finansinntekt. Utbytte tilknyttet selskap og investering i andre aksjer inntektsføres først når det er utbetalt til aksjonærene. Utbytter fra datterselskaper inntektsføres når det er vedtatt på generalforsamling.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige leveringer balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

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

##### *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.



## Kaupang Invest AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Varige driftsmidler

Boligeiendommen overført til bruk i et boligprosjekt og er således reklassifisert til omløpsmidler; Boligprosjekt under utvikling.

#### Note 3 - Boligprosjekt under utvikling

	2021	2020
Boligprosjekt under utvikling - tomt	3 281 222	0

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

Navn på morselskap	Forretningskontor
Kaupang Invest AS	Åslyveien 21 3170 SEM 0704 Tønsberg

	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
<b>Datterselskap</b>			
Borgeskogen Øst AS	100 %	100 %	9 010 614
KP Tomt 3 AS	100 %	100 %	322 687
Borgeskogen Lager AS	100 %	100 %	637 111
KP Tomt 10 AS	100 %	100 %	527 384
KP Tomt 12 AS	100 %	100 %	299 665
Fløyveien 13 AS	100 %	100 %	358 000
Åskollen Utvikling AS	100 %	100 %	8 936 119
Husås Eiendom AS	100 %	100 %	4 580 460
Hjemseng Brygge AS	100 %	100 %	30 000
Eikelund AS	70 %	70 %	21 000
Bruabekken Eiendom AS	100 %	100 %	2 566 006
Skjærgården24 Båtverksted AS	100 %	100 %	383 994
<b>Sum</b>			<b>27 673 040</b>

	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
<b>Tilknyttede selskap</b>			
Borgeskogsvingen 10 AS	50 %	50 %	124 859
Innlaget 230 AS	50 %	50 %	8 646 179
Barkveien 4a AS	50 %	50 %	15 023 802
Origo Horten Invest AS	40 %	40 %	5 200 000
Øvre Langgate 50 AS	50 %	50 %	14 711 342
Telemark Vestfold Holding II AS	25 %	25 %	657 400
Borgeskogen Nord AS	50 %	50 %	14 970 489
Hvittingen Eiendom AS	50 %	50 %	500 000
Ringdalskogen Jotron AS	50 %	50 %	7 424 780
<b>Sum</b>			<b>67 258 851</b>

Penneo Dokumentnr: G5V6U-BOFSW-JCZWO-POEBS-QVETU-5M8N4



## Kaupang Invest AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
Kanalen Eiendom AS	10%	54 587
Avarn Security Group Holding AS		2 208 204
Sum		<u>2 262 791</u>

#### Note 6 - Annen finansinntekt

	2021	2020
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper	17 353 854	27 834 527
Gevinst ved salg av aksjefond	1 767 940	0
Utbytte fra datterselskaper og tilknyttede selskaper	5 200 000	7 549 755
Annen finansinntekt	21 092	27 347
Gevinst ved salg av borettslagsandeler	0	125 161
Sum	<u>24 342 886</u>	<u>35 536 790</u>

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	44 938 804	55 576 075
Tilgode konsernbidrag fra konsernselskaper	7 410 843	994 810
Lån til tilknyttede selskaper	<u>23 874 446</u>	<u>19 969 653</u>
Sum	<u>76 224 093</u>	<u>76 540 538</u>
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til eierselskaper	68 120 455	92 054 362
Gjeld til datterselskaper	5 252 614	1 600 000
Gjeld til tilknyttede selskaper	<u>600 000</u>	<u>0</u>
Sum	<u>73 973 069</u>	<u>93 654 362</u>

Fordringer og gjeld på selskapet i samme konsern og tilknyttede selskaper forfaller til betaling når selskapenes finansielle situasjon gjør det forsvarlig. Dette vil variere avhengig av lengden på prosjektene.



## Kaupang Invest AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	28 314 519	32 162 003
Permanente forskjeller	0	4 618 711
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	156 000	226 493
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-5 200 000	-7 549 755
Resultatført konsernbidrag	-7 410 844	-994 810
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-19 121 794	-27 834 527
Endring i midlertidige forskjeller	-1 000 000	517 110
Alminnelig inntekt	-4 262 119	1 145 225
Anvendt fremførbart underskudd	-3 148 724	-2 140 035
Mottatt konsernbidrag	7 410 843	994 810
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	0	-1 000 000
Sum	0	-1 000 000
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-5 500 555	-8 649 279
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 500 555	-9 649 279
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 210 122	-2 122 841

Utsatt skattefordel bokføres ikke iht. GRS for små foretak.

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	124 000	23 007 084	-5 666	0	42 787 953	65 913 371
Årsresultat	0	0	0	0	28 314 519	28 314 519
Kapitalforhøyelse	0	0	0	57 672 732	0	57 672 732
Egenkapital 31.12.	124 000	23 007 084	-5 666	57 672 732	71 102 472	151 900 622

Selskapet har vedtatt en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering i generalforsamling 21. desember 2021. Forhøyelsen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund 12. januar 2022. Kapitalforhøyelsen er på kr. 57 672 732 der kr. 31 000 er økning av aksjekapital og kr. 57 641 732 er overført til overkursfond.



## 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."

### Andreas Højem Olsen

#### Nestleder

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-06-23 05:34:03 UTC



### Christina Højem Hofsvø

#### Styremedlem

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-1846716

IP: 85.167.xxx.xxx

2022-06-23 06:25:47 UTC



### Ole Johan Olsen

#### Styreleder

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-06-23 06:27:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G5V6U-BOFSW-JCZWO-POEBS-QVETU-5N8N4

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>