



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	30.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		713 945	4 576 569
Leieinntekter		11 551 513	10 244 416
Sum inntekter		12 265 458	14 820 985
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			3 111 590
Varekostnad		173 304	172 774
Avskrivning	2	1 486 319	1 532 975
Annen driftskostnad		2 281 764	2 725 477
Sum kostnader		3 941 387	7 542 816
Driftsresultat		8 324 071	7 278 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		224 566	
Annen finansinntekt		18 142	2 609
Sum finansinntekter		242 708	2 609
Rentekostnad til foretak i samme konsern		78 110	3 468
Annen finanskostnad		6 051 003	3 009 095
Sum finanskostnader		6 129 113	3 012 563
Netto finans		-5 886 405	-3 009 954
Ordinært resultat før skattekostnad		2 437 666	4 268 215
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 3, 3	535 741	829 022
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	1 901 925	3 439 193
Årsresultat		1 901 925	3 439 193
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		5 000 000
Konsernbidrag	5	2 885 426	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer annen egenkapital	5	-983 501	-1 560 807
Sum overføringer og disponeringer		1 901 925	3 439 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 6	132 201 349	102 066 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 6	60 492	125 452
Sum varige driftsmidler		132 261 841	102 192 342
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 920 709	1 740 050
Lån til foretak i samme konsern	6	4 715 880	10 090 780
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer	6	474 497	
Sum finansielle anleggsmidler		7 112 186	11 831 930
Sum anleggsmidler		139 374 027	114 024 272
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 628 297	1 408 210
Andre fordringer	6	91 412	57 300
Sum fordringer		1 719 709	1 465 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 437 492	921 396
Sum omløpsmidler		4 157 201	2 386 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		143 531 228	116 411 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 567 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052
Sum innskutt egenkapital		10 777 003	10 777 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 429 796	4 413 297
Sum opptjent egenkapital		3 429 796	4 413 297
Sum egenkapital		14 206 799	15 190 300
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 103 276	4 432 328
Sum avsetninger for forpliktelser		4 103 276	4 432 328
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 090 625	88 577 857
Sum annen langsiktig gjeld		88 090 625	88 577 857
Sum langsiktig gjeld		92 193 901	93 010 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 752 504	
Leverandørgjeld		9 186 798	300 559
Betalbar skatt	3		106 064
Skyldige offentlige avgifter			309 853
Annen kortsiktig gjeld	6	7 191 226	7 494 217
Sum kortsiktig gjeld		37 130 528	8 210 693
Sum gjeld		129 324 429	101 220 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 531 228	116 411 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 741774

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.09.2024



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		713 945	4 576 569
Leieinntekter		11 551 513	10 244 416
Sum inntekter		12 265 458	14 820 985
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			3 111 590
Varekostnad		173 304	172 774
Avskrivning	2	1 486 319	1 532 975
Annen driftskostnad		2 281 764	2 725 477
Sum kostnader		3 941 387	7 542 816
Driftsresultat		8 324 071	7 278 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		224 566	
Annen finansinntekt		18 142	2 609
Sum finansinntekter		242 708	2 609
Rentekostnad til foretak i samme konsern		78 110	3 468
Annen finanskostnad		6 051 003	3 009 095
Sum finanskostnader		6 129 113	3 012 563
Netto finans		-5 886 405	-3 009 954
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 3, 3	535 741	829 022
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	1 901 925	3 439 193
Årsresultat		1 901 925	3 439 193
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		5 000 000
Konsernbidrag	5	2 885 426	
Overføringer annen egenkapital	5	-983 501	-1 560 807
Sum overføringer og disponeringer		1 901 925	3 439 193



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 2, 2,	132 201 349	102 066 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 2, 2,	60 492	125 452
Sum varige driftsmidler		132 261 841	102 192 342

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		1 920 709	1 740 050
Lån til foretak i samme konsern	6	4 715 880	10 090 780
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer	6	474 497	
Sum finansielle anleggsmidler		7 112 186	11 831 930
Sum anleggsmidler		139 374 027	114 024 272

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	1 628 297	1 408 210
Andre fordringer	6	91 412	57 300
Sum fordringer		1 719 709	1 465 510

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 437 492	921 396
---	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		4 157 201	2 386 906
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		143 531 228	116 411 178
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 567 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052



Sum innskutt egenkapital		10 777 003	10 777 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 429 796	4 413 297
Sum opptjent egenkapital		3 429 796	4 413 297
Sum egenkapital		14 206 799	15 190 300
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 103 276	4 432 328
Sum avsetninger for forpliktelser		4 103 276	4 432 328
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 090 625	88 577 857
Sum annen langsiktig gjeld		88 090 625	88 577 857
Sum langsiktig gjeld		92 193 901	93 010 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 752 504	
Leverandørgjeld		9 186 798	300 559
Betalbar skatt	3		106 064
Skyldige offentlige avgifter			309 853
Annen kortsiktig gjeld	6	7 191 226	7 494 217
Sum kortsiktig gjeld		37 130 528	8 210 693
Sum gjeld		129 324 429	101 220 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 531 228	116 411 178



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

Noter til regnskapet for 2023

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 2023

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.	90 745 702	19 089 114	4 554 156	712 207	115 101 179
Tilgang kjøpte driftsmidler	29 372 101	3 752 694	0	19 742	33 144 537
Avgang solgte driftsmidler	-1 538 085	0	0	-75 615	-1 613 700
Anskaffelseskost 31.12.	118 579 718	22 841 808	4 554 156	656 334	146 632 016
Akk.avskrivning 31.12.	-13 610 114	-160 494	-3 724	-595 842	-14 370 174
Balanseført pr. 31.12.	104 969 604	22 681 314	4 550 432	60 492	132 261 842
Årets avskrivninger	1 444 228	4 294	3 724	34 073	1 486 319
Økonomisk levetid	80 år	Ingen avskrivning	80 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	864 793	106 064
Endring utsatt skatt	-329 053	722 958
Årets totale skattekostnad	535 740	829 022

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 437 666	4 268 215
Permanente forskjeller	-2 482	2 871
Endring i midlertidige forskjeller	1 495 692	-842 683
Alminnelig inntekt	3 930 876	3 428 403
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 946 292
Ytet konsernbidrag	-3 930 876	0
Årets skattegrunnlag	0	482 111
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	106 064



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	18 422 150	17 598 688
Utestående fordringer	-38 387	0
Gevinst- og tapskonto	267 489	260 923
Oppskrivning eiendommer		2 287 333
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>18 651 252</u>	<u>20 146 944</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 103 275	4 432 328

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

	2023
22% skatt av resultat før skatt	536 287
Permanente forskjeller (22%)	-546
Beregnet skattekostnad	<u>535 741</u>
Effektiv skattesats *)	22 %

*) 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 %



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	4 413 296	15 190 299
Årsresultat	0	0	0	1 901 925	1 901 925
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 885 426	-2 885 426
Egenkapital 31.12.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	3 429 795	14 206 798

Note 6 - Fordringer og gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

	2023	2022
Pantelån	88 090 625	88 577 857
Byggekreditt	20 752 504	0
Sum	108 843 129	88 577 857

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 472 028	48 072 533
Sum	65 472 028	48 072 533

Selskapets gjeld er pantsatt i:

	2023	2022
Bygg	132 201 349	102 066 890
Kundefordringer	1 628 297	1 408 210
Driftstilbehør	60 492	125 452
Sum	133 890 138	103 600 552



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

<i>Konsernintern gjeld</i>	2023	2022
Lån til Lauersens Bakke 1b AS	1 107 193	1 054 471
Avgitt konsernbidrag Johnny Jensen AS	533 112	507 726
Skyldig konsernbidrag	3 930 878	0
Sum	<u>5 571 183</u>	<u>1 562 197</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Avsatt utbytte	0	5 000 000
Forskudd fra leietakere	936 222	757 216
Lån fra Lauersensbakke 1 B AS	1 107 195	1 054 471
Lån fra Johnny Jensen AS	533 112	507 726
Påløpte renter	463 675	15 483
Påløpte kostnader	102 514	159 321
Skyldig konsernbidrag Lauersensbakke 1 B AS	231 614	0
Skyldig konsernbidrag Johnny Jensen AS	3 699 264	0
Forskudd fra kunder	117 632	0
Sum	<u>7 191 228</u>	<u>7 494 217</u>
<i>Andre fordringer</i>	2023	2022
Tilgode merverdiavgift - justering kjøp lagerseksjoner	474 497	0
Sum	<u>474 497</u>	<u>0</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Kilen Eiendom AS (Morselskap)	4 715 880	10 090 780
Sum	<u>4 715 880</u>	<u>10 090 780</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.



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 2023, 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 2023 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

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, 30. august 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: AHCX7-SQSNY-JCBZP-EXSDZ-DFLDX-FHWDM



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."

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-08-30 13:29:31 UTC



Penneo Dokumentnøkket: AHCX7-SQSNY-JCBZP-EXSDZ-DFLDX-FHWDM

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>



K-Foss Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo dokumentnøgle: 2ZX7A-IVYZ-1VGE5-MPUBK-BCDDM-L36X



K-Foss Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekter		713 945	4 576 569
Leieinntekter		11 551 513	10 244 416
Sum driftsinntekter		<u>12 265 458</u>	<u>14 820 985</u>
Driftskostnader			
Beholdningsendring egentilvirkede varer		0	3 111 590
Varekostnad		173 304	172 774
Avskrivning	2	1 486 319	1 532 975
Annen driftskostnad		2 281 764	2 725 477
Sum driftskostnader		<u>3 941 387</u>	<u>7 542 816</u>
Driftsresultat		<u>8 324 071</u>	<u>7 278 169</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		224 566	0
Annen finansinntekt		18 142	2 609
Rentekostnad til foretak i samme konsern		78 110	3 468
Annen finanskostnad		6 051 003	3 009 095
Netto finansposter		<u>-5 886 405</u>	<u>-3 009 954</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 437 666</u>	<u>4 268 215</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 3, 3	<u>535 741</u>	<u>829 022</u>
Årsresultat		<u>1 901 925</u>	<u>3 439 193</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	0	5 000 000
Konsernbidrag	5	2 885 426	0
Overføringer annen egenkapital	5	-983 501	-1 560 807
Sum disponert		<u>1 901 925</u>	<u>3 439 193</u>

Penneo dokumentnøgle: 2ZK7A-IVYZ-1VGE5-MPUBK-BQDDM-L36X



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
	2, 2, 2, 2,		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 2, 2, 6	132 201 349	102 066 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 2, 2, 6	60 492	125 452
Sum varige driftsmidler		<u>132 261 841</u>	<u>102 192 342</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		1 920 709	1 740 050
Lån til foretak i samme konsern	6	4 715 880	10 090 780
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer	6	474 497	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 112 186</u>	<u>11 831 930</u>
Sum anleggsmidler		<u>139 374 027</u>	<u>114 024 272</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	1 628 297	1 408 210
Andre fordringer	6	91 412	57 300
Sum fordringer		<u>1 719 709</u>	<u>1 465 510</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>2 437 492</u>	<u>921 396</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 157 201</u>	<u>2 386 906</u>
Sum eiendeler		<u>143 531 228</u>	<u>116 411 178</u>

Penneo dokumentnøgle: 2ZX7A-IVYZ-1VGE5-MPUBK-BCDDM-L36X



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 567 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052
Sum innskutt egenkapital		<u>10 777 003</u>	<u>10 777 003</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	3 429 796	4 413 297
Sum egenkapital		<u>14 206 799</u>	<u>15 190 300</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	4 103 276	4 432 328
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 090 625	88 577 857
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 752 504	0
Leverandørgjeld		9 186 798	300 559
Betalbar skatt	3	0	106 064
Skyldige offentlige avgifter		0	309 853
Annen kortsiktig gjeld	6	7 191 226	7 494 217
Sum kortsiktig gjeld		<u>37 130 528</u>	<u>8 210 693</u>
Sum gjeld		<u>129 324 429</u>	<u>101 220 878</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>143 531 228</u>	<u>116 411 178</u>

31. desember 2023
Kragerø, 30. juni 2024

Andrew Howatson
Styrets leder / daglig leder

Penneo dokumentnøgle: 2ZX7A-IVYZ-1VGE5-MPUBK-BCDDM-L36X



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 2023

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.	90 745 702	19 089 114	4 554 156	712 207	115 101 179
Tilgang kjøpte driftsmidler	29 372 101	3 752 694	0	19 742	33 144 537
Avgang solgte driftsmidler	-1 538 085	0	0	-75 615	-1 613 700
Anskaffelseskost 31.12.	118 579 718	22 841 808	4 554 156	656 334	146 632 016
Akk.avskrivning 31.12.	-13 610 114	-160 494	-3 724	-595 842	-14 370 174
Balanseført pr. 31.12.	104 969 604	22 681 314	4 550 432	60 492	132 261 842
Årets avskrivninger	1 444 228	4 294	3 724	34 073	1 486 319
Økonomisk levetid	80 år	Ingen avskrivning	80 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	864 793	106 064
Endring utsatt skatt	-329 053	722 958
Årets totale skattekostnad	535 740	829 022
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 437 666	4 268 215
Permanente forskjeller	-2 482	2 871
Endring i midlertidige forskjeller	1 495 692	-842 683
Alminnelig inntekt	3 930 876	3 428 403
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 946 292
Ytet konsernbidrag	-3 930 876	0
Årets skattegrunnlag	0	482 111
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	106 064



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	18 422 150	17 598 688
Utestående fordringer	-38 387	0
Gevinst- og tapskonto	267 489	260 923
Oppskrivning eiendommer		2 287 333
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>18 651 252</u>	<u>20 146 944</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 103 275	4 432 328

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

	2023
22% skatt av resultat før skatt	536 287
Permanente forskjeller (22%)	-546
Beregnet skattekostnad	<u>535 741</u>

Effektiv skattesats *)

22 %

*) 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 %

Penneo dokumentnøgle: 2ZX7A-IVYZ-1VGE5-MPUBK-BCDDM-L36X



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	4 413 296	15 190 299
Årsresultat	0	0	0	1 901 925	1 901 925
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 885 426	-2 885 426
Egenkapital 31.12.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	3 429 795	14 206 798

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2023	2022
Pantelån	88 090 625	88 577 857
Byggekreditt	20 752 504	0
Sum	<u>108 843 129</u>	<u>88 577 857</u>

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 472 028	48 072 533
Sum	<u>65 472 028</u>	<u>48 072 533</u>

<i>Selskapets gjeld er pantsatt i:</i>	2023	2022
Bygg	132 201 349	102 066 890
Kundefordringer	1 628 297	1 408 210
Driftstilbehør	60 492	125 452
Sum	<u>133 890 138</u>	<u>103 600 552</u>

Penneo dokumentnøgle: 2ZX7A-IVYZ-1VGE5-MPUBK-BQDDM-L36X



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

	2023	2022
<i>Konsernintern gjeld</i>		
Lån til Lauersens Bakke 1b AS	1 107 193	1 054 471
Avgitt konsernbidrag Johnny Jensen AS	533 112	507 726
Skyldig konsernbidrag	3 930 878	0
Sum	<u>5 571 183</u>	<u>1 562 197</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Avsatt utbytte	0	5 000 000
Forskudd fra leietakere	936 222	757 216
Lån fra Lauersensbakke 1 B AS	1 107 195	1 054 471
Lån fra Johnny Jensen AS	533 112	507 726
Påløpte renter	463 675	15 483
Påløpte kostnader	102 514	159 321
Skyldig konsernbidrag Lauersensbakke 1 B AS	231 614	0
Skyldig konsernbidrag Johnny Jensen AS	3 699 264	0
Forskudd fra kunder	117 632	0
Sum	<u>7 191 228</u>	<u>7 494 217</u>
<i>Andre fordringer</i>		
Tilgode merverdiavgift - justering kjøp lagerseksjoner	474 497	0
Sum	<u>474 497</u>	<u>0</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Kilen Eiendom AS (Morselskap)	4 715 880	10 090 780
Sum	<u>4 715 880</u>	<u>10 090 780</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."

Howatson, Andrew

Styreleder

På vegne av: K- Foss Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-08-30 08:54:30 UTC



Howatson, Andrew

Daglig leder

På vegne av: K- Foss Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-08-30 08:54:30 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZX7A-IVYFZ-1VGE5-MPUBK-BQDDM-L36JX