



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 071 173
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOTENG HOLDING AS
Forretningsadresse:	Travbanevegen 2 7061 TRONDHEIM

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ivar Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2024

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	93 695	529 372
Annen driftsinntekt	1	982 212	
Sum inntekter		1 075 907	529 372
Kostnader			
Varekostnad		12 100	25 705
Lønnskostnad	2	4 527 416	4 622 279
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	354 647	187 723
Annen driftskostnad	1,2	7 481 703	11 713 785
Sum kostnader		12 375 866	16 549 492
Driftsresultat		-11 299 959	-16 020 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	39 947 243	34 951 538
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		52 385 878	33 232 854
Annen finansinntekt		6 074 336	54 840 326
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	5	1 736 350	-2 756 303
Sum finansinntekter		100 143 807	120 268 415
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	2 405 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 438 165	5 232 939
Annen finanskostnad		66 864 464	41 202 103
Sum finanskostnader		77 707 629	46 435 042
Netto finans		22 436 178	73 833 373
Ordinært resultat før skattekostnad		11 136 219	57 813 253
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 431 252	769 595
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 704 967	57 043 658
Årsresultat	7	8 704 967	57 043 658



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	-39 200 000	-27 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	47 904 967	84 043 658
Sum overføringer og disponeringer		8 704 967	57 043 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 813 426	5 998 208
Sum immaterielle eiendeler		5 813 426	5 998 208
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	25 889 267	31 034 477
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 549 792	2 904 439
Sum varige driftsmidler		28 439 059	33 938 916
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	486 396 537	438 989 295
Investering i annet foretak i samme konsern	4	31 621 385	31 622 385
Lån til foretak i samme konsern	8,9	810 797 641	849 358 437
Investeringer i tilknyttet selskap	4	53 024 750	55 828 863
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	60 517 588	48 628 964
Investeringer i aksjer og andeler	5	35 829 621	30 045 237
Andre fordringer	8	2 515 069	824 542
Sum finansielle anleggsmidler		1 480 702 591	1 455 297 723
Sum anleggsmidler		1 514 955 076	1 495 234 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	657 055	662 181
Andre fordringer		8 060 465	55 000 000
Konsernfordringer	9	17 750 153	26 306 538
Sum fordringer		26 467 673	81 968 719
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	17 072 074	15 335 724
Sum investeringer		17 072 074	15 335 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 802 189	691 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 802 189	691 312
Sum omløpsmidler		45 341 936	97 995 755
SUM EIENDELER		1 560 297 012	1 593 230 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,11	2 600 000	2 600 000
Overkurs	7	28 911 068	28 911 068
Annen innskutt egenkapital	7	37 454 611	37 454 611
Sum innskutt egenkapital		68 965 679	68 965 679

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-9 623 995	20 871 038
Sum opptjent egenkapital		-9 623 995	20 871 038

Sum egenkapital

59 341 684 **89 836 717**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	1 334 925 958	1 336 007 739
Langsiktig konserngjeld	9	13 561 896	9 688 071
Øvrig langsiktig gjeld		15 550 340	4 071 310
Sum annen langsiktig gjeld		1 364 038 194	1 349 767 120

Sum langsiktig gjeld

1 364 038 194 **1 349 767 120**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	88 731 790	126 860 539
Leverandørgjeld		1 230 758	787 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		184 859	251 642
Kortsiktig konserngjeld	9	10 555 326	3 198 885
Annen kortsiktig gjeld		36 214 401	22 528 448
Sum kortsiktig gjeld		136 917 134	153 626 765
Sum gjeld		1 500 955 328	1 503 393 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 560 297 012	1 593 230 602



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	163 200 462	175 331 912
Utleie av fast eiendom	1	167 496 287	137 122 074
Annen driftsinntekt	1	25 068 867	46 796 677
Sum inntekter		355 765 616	359 250 663
Kostnader			
Varekostnad		50 487 265	49 644 589
Lønnskostnad	2	89 076 298	82 479 827
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	11 192 524	9 965 937
Annen driftskostnad	1,2	109 026 344	260 102 206
Sum kostnader		259 782 431	402 192 559
Driftsresultat		95 983 185	-42 941 896
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-18 798 785	-29 344 662
Annen finansinntekt		36 294 175	8 712 482
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	6	1 736 350	-2 756 303
Sum finansinntekter		19 231 740	-23 388 483
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	9 000 000	
Annen finanskostnad		85 230 298	53 024 033
Sum finanskostnader		94 230 298	53 024 033
Netto finans		-74 998 558	-76 412 516
Ordinært resultat før skattekostnad		20 984 627	-119 354 412
Skattekostnad på ordinært resultat	7	9 186 047	-20 923 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 798 580	-98 430 755
Årsresultat	8	11 798 580	-98 430 755
Verdiendring derivater		12 544 409	
Omregningsdifferanser		23 514 471	18 657 965



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		36 058 880	18 657 965
Totalresultat		47 857 460	-79 772 790



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3	536 000	536 000
Goodwill	3	1 666 838	1 666 838
Sum immaterielle eiendeler		2 202 838	2 202 838
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 782 244 399	2 685 675 684
Maskiner og anlegg	4	11 603 629	12 053 374
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	16 036 949	18 087 767
Driftsmidler - rett til bruk	4	10 019 905	14 494 297
Sum varige driftsmidler		2 819 904 882	2 730 311 122
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	368 048 883	362 160 395
Investeringer i tilknyttet selskap	5	482 458 873	513 105 353
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	136 523 084	83 775 997
Investeringer i aksjer og andeler	6	87 246 650	90 462 267
Andre fordringer	9	4 393 591	2 894 046
Sum finansielle anleggsmidler		1 078 671 081	1 052 398 058
Sum anleggsmidler		3 900 778 801	3 784 912 018
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	28 518 014	26 722 229
Sum varer		28 518 014	26 722 229
Fordringer			
Kundefordringer		15 440 970	23 819 614
Andre fordringer		39 222 811	88 813 618
Sum fordringer		54 663 781	112 633 232
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	17 072 074	15 335 724



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Andre finansielle instrumenter	6	16 082 575	
Sum investeringer		33 154 649	15 335 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	110 615 558	160 963 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 615 558	160 963 726
Sum omløpsmidler		226 952 002	315 654 911
SUM EIENDELER		4 127 730 803	4 100 566 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,13	2 600 000	2 600 000
Overkurs	8	28 911 068	28 911 068
Sum innskutt egenkapital		31 511 068	31 511 068
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 779 245 501	1 768 689 971
Minoritetsinteresser	8	144 130 723	140 469 024
Sum opptjent egenkapital		1 923 376 224	1 909 158 995
Sum egenkapital		1 954 887 292	1 940 670 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	274 231 692	262 770 131
Sum avsetninger for forpliktelser		274 231 692	262 770 131
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 666 038 235	1 645 545 024
Langsiktige leieforpliktelser	16	10 922 375	15 449 390
Øvrig langsiktig gjeld		27 317 551	10 498 578
Sum annen langsiktig gjeld		1 704 278 161	1 671 492 992
Sum langsiktig gjeld		1 978 509 853	1 934 263 123



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	115 149 130	136 079 981
Leverandørgjeld		12 107 769	22 545 907
Betalbar skatt	7	1 068 939	2 214 298
Skyldige offentlige avgifter		10 630 726	8 425 810
Annen kortsiktig gjeld		55 377 094	56 367 747
Sum kortsiktig gjeld		194 333 658	225 633 743
Sum gjeld		2 172 843 511	2 159 896 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 127 730 803	4 100 566 929

Konsernregnskap
Koteng Holding AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP		KONSERN	
2022	2023	2023	2022
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:	
57 813 253	11 136 219	20 984 627	-119 354 412
-	-	2 933 576	132 366 261
-	-	-2 214 298	-2 702 364
187 723	354 647	11 192 524	9 965 937
-50 952 070	-962 212	-1 033 888	-4 175 297
-	-	17 062 435	32 100 965
-	-	-1 795 785	-1 495 108
-612 806	5 126	8 378 643	-4 647 517
-17 722 794	443 507	-10 438 138	4 869 027
-84 044 131	47 792 123	-	-
-172 735 773	57 131 826	-15 994 884	-186 616 155
-268 066 598	115 881 236	29 074 812	-139 688 664
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:	
-	6 127 422	6 203 102	9 916 892
-17 043 221	-	-73 086 399	-154 978 517
95 514 400	-	-	105 931 400
-51 328 435	-53 966 281	3 215 617	-8 235 427
-	-	-	-
-	-	-6 457 214	-35 237 999
-	-	-2 500 000	-
27 142 744	-47 838 859	-72 624 894	-82 603 652
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:	
239 067 949	-391 846	32 785 169	314 018 511
-27 000 000	-28 410 905	-30 677 405	-28 875 000
28 843 008	-38 128 749	-20 930 852	66 135 512
240 910 957	-66 931 500	12 025 002	-
-12 897	1 110 877	-6 798 086	353 279 024
704 210	691 312	-50 348 168	130 986 708
691 312	1 802 189	160 963 726	29 977 015
		Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	110 615 561
			160 963 726





Koteng Holding AS Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet til morselskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annens langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. 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 tilknyttede selskaper.

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

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter generelle vurderingsregler i selskapsregnskapet.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Selskapsregnskapet:

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.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Sikringsbokføring

Det benyttes kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rente. Målsettingen for finansiering og bruk av rente-instrumenter er primært for å dekke konsernets lånebehov til så forutsigbare og lave lånekostnader over tid som mulig.



**Varer**

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsatt til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det er beregnet 22 % utsatt skatt av merverdier på forretningsseiendommer. Det er beregnet utsatt skatt i konsernet av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskap som reverserer.

Offentlige tilskudd

Investeringstilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringsens økonomiske levetid som driftsinntekt. Driftstilskudd periodiseres samtidig med den inntekten det skal øke eller den kostnaden det skal redusere.





Note 1 Salgsinntekt

Pr virksomhetsområde	2023	2022
Salgsinntekt	93 694	529 372
Andre driftsinntekter	982 212	-
Sum	1 075 907	529 372

All omsetning er i Norge.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

	2023	2022
Lønn	3 798 948	3 887 582
Folketrygdavgift	631 348	577 907
Pensjonskostnader	86 938	151 789
Andre ytelser	10 182	5 001
Sum	4 527 416	4 622 279

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 3 3

Foretaket i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Årets premie er kostnadsført.

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse gjørelse
Daglig leder	307 042	-	31 480

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	81 126	87 800
Andre tjenester	109 980	89 000

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskap

	Eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 01.01	31 034 477	3 252 580	34 287 057
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-
Avgang tomt	-5 145 210	-	-
Anskaffelseskost 31.12	25 889 267	3 252 580	29 141 847
Akk. avskrivninger 31.12	-	702 790	702 790
Bokført verdi pr. 31.12	25 889 267	2 549 792	28 439 059
Årets avskrivninger	-	354 647	354 647
Årets nedskrivninger			
Årets reverserte nedskrivninger			
Økonomisk levetid		3-5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	





Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Datterselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	EK	Resultat	Foretnings- kontor	Stemme/ Eier- andel
1) Levangertorget DA	17.09.2009	2 297 661	-2 049 369	Levanger	100,00 %
AS Tråika	28.11.2005	10 686 749	-533 663	Trondheim	100,00 %
Blussuvollsbakken 20 AS	01.01.2012	4 072 921	1 168 795	Trondheim	100,00 %
Dokkgt 8 AS	01.01.2012	663 252	244 419	Trondheim	100,00 %
Fjordgata 21 AS	31.03.2016	2 478 804	648 586	Trondheim	100,00 %
Interform AS	30.06.2006	5 149 166	-2 702 883	Trondheim	100,00 %
Kjøpmannsgt 29 AS	31.03.2016	-1 243 123	-274 599	Trondheim	100,00 %
Koteng Drift AS	23.11.2018	77 163	66 183	Trondheim	100,00 %
Koteng Eiendom AS	28.11.2005	21 635 334	2 524 846	Trondheim	100,00 %
Fossegrenda 17 AS	03.05.2012	105 702	-634 364	Trondheim	100,00 %
Kvilhaugen Gård AS	22.06.2009	478 308	1 850 154	Trondheim	100,00 %
Olav Tryggvasonsgt 1 AS	28.11.2005	3 572 681	573 132	Trondheim	100,00 %
Olavsbyen AS	01.07.2008	1 522 737	168 392	Trondheim	100,00 %
Søndre gt 11 AS	31.03.2016	306 122	321 795	Trondheim	100,00 %
Vestre Rosten 77 AS	28.11.2005	6 347 166	-8 536 159	Trondheim	100,00 %
Ørens Mek AS	31.03.2016	203 974	18 378	Trondheim	100,00 %
Rosenbakk AS	31.03.2016	4 228 206	-3 459 307	Trondheim	100,00 %
Ingvald Ystgaards v 13B AS	01.10.2021	3 494 160	1 116 023	Trondheim	100,00 %
Østre Rosten 20 AS	01.04.2021	4 866 960	2 341 094	Trondheim	100,00 %
Snadder og snaskum Eiendom AS	01.01.2021	1 632 271	229 351	Afjord	100,00 %
Goluft AS	01.12.2021	30 000	2 096 736	Trondheim	100,00 %
Ørens kontorbygg AS	01.01.2021	2 029 828	495 783	Trondheim	100,00 %
Heggstadmoen 47 AS	31.12.2021	4 979 203	2 205 970	Trondheim	100,00 %
Tunga Næringsbygg AS	28.11.2005	21 086 908	982 764	Trondheim	100,00 %
Angel Næringsbygg DA	28.11.2005	105 710 828	18 484 276	Trondheim	100,00 %
Heggstadmoen 5 AS	01.05.2020	2 441 628	3 522 294	Trondheim	100,00 %
Norgeskjell AS	28.11.2005	38 029 772	-3 917 996	Afjord	96,30 %
2) Klæbuveien 194 AS	01.02.2011	76 915 865	3 664 666	Trondheim	75,00 %
Ingvald Ystgaardsvei 15 AS	22.03.2007	7 042 815	1 042 842	Trondheim	75,00 %
Koteng Bolig AS	03.09.2007	114 921 239	11 975 227	Trondheim	75,00 %
Mellomila 57 DA	07.07.2017	1 832 627	-693 064	Trondheim	75,00 %
Midtsandvegen 12 AS	01.07.2018	2 136 022	2 362 580	Trondheim	75,00 %
Øren Eiendom DA	15.04.2016	13 689 577	2 289 001	Trondheim	75,00 %
Lade Næringsbygg DA	28.11.2005	1 954 766	-3 488 371	Trondheim	62,50 %
Dåra Invest AS	05.09.2012	537 513	-35 940	Trondheim	56,00 %
3) Bjørkhaugveien 27 AS	15.08.2012	2 098 760	-277	Trondheim	50,25 %
Vestre Rosten 88B ANS	31.08.2022	-10 043 344	801 578	Trondheim	100,00 %
Heimdal Logistikk Invest AS	10.03.2022	72 199 648	-1 870 272	Trondheim	59,92 %
4) Industriveien 59 AS	10.03.2022	-614 499	-357 455	Trondheim	59,92 %
Kjøpmannsgata 40 DA	31.03.2023	-1 260 507	1 679 132	Trondheim	73,33 %
Glad Waffels AS	11.12.2023	-306 192	-7 946	Trondheim	100,00 %
Byggje AS	18.08.2023	-1 725 879	-239 253	Trondheim	92,00 %

1) Levangertorget DA er eid 50% av Koteng Holding AS og 50% av Vestre Rosten AS

2) Klæbuveien 194 AS er 100% eid av Ingvald Ystgaards vei 15 AS.

3) Bjørkhaugveien 27 AS er 73,5% eid av Koteng Bolig AS

4) Industriveien 59 AS inngår i konsernet Heimdal Logistikk Invest AS

Norgeskjell AS har bokført varelager av biologiske eiendeler. Verdien er beregnet i henhold til gjennomsnittelig produsert kvantum og kostpris ved rapporteringsperiodens slutt.

Nærmere opplysninger om verdsettelsesmetoder og forutsetninger som beregningen bygger på, samt beholdningskvanta ved periodens slutt og gjennomsnittsverdier per enhet, fremgår av årsregnskapet til Norgeskjell AS som kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim.

Nedskrivning finansielle eiendeler i selskapsregnskapet

Det er foretatt nedskrivninger på følgende aksjeposter

Norgeskjell AS	37 036 491
Levangertorget DA	2 405 000
Sum nedskrivning av aksjer	39 441 491

Årets resultatførte nedskrivning:

2 405 000





Tilknyttet selskap og felleskontrollerte virksomheter (TS/FKV)

Firma	FKV/T	Ansk.- tidspunkt	EK	Resultat	Foretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Kostpris
Dora II AS	FKV	10.11.2016	-684 705	-299 869	Trondheim	50,00 %	400 000
Gulosen Eiendom AS	FKV	01.09.2007	14 586 413	2 725 784	Melhus	50,00 %	53 000
Smedbrua Eiendom AS	FKV	30.06.2019	-4 556 085	-5 027 581	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Huitfeldtgården DA	FKV	15.10.2009	-32 153 451	-3 117 094	Trondheim	50,00 %	55 000
Koteng Jensen Næring AS	FKV	21.09.2006	17 867 996	7 413 192	Trondheim	50,00 %	9 755 000
Torgård Tomt 1 AS	FKV	19.06.2017	-3 945 274	-678 850	Trondheim	50,00 %	2 510 085
Torgård Tomt 2 AS	FKV	19.06.2017	-5 950 738	-2 188 588	Trondheim	50,00 %	2 873 465
Torgårdsveien 24 AS	FKV	19.06.2017	7 720 580	1 474 073	Trondheim	50,00 %	9 443 924
Sandgt 29 ANS	TS	28.11.2005	-5 082 063	114 572	Trondheim	25,00 %	85 000
Garda AS	TS	28.11.2005	1 062 556 192	-65 566 867	Trondheim	33,33 %	43 846 000
Svanen Eiendom AS	TS	28.11.2005	15 843 739	1 456 078	Trondheim	25,00 %	2 000 000
Ravnkloa AS	TS	21.06.2023	7 425 455	-74 545	Trondheim	33,00 %	2 500 000
Trondheim Maritime Senter AS	TS	07.09.2012	108 545 162	3 748 876	Trondheim	9,38 %	4 612 500
SUM							84 646 135

Trondheim Maritime Senter AS er eid 9,37% av Koteng Holding og 28,1% av datterselskapet Dåra Invest AS

Note 5 Andre aksjer

Omløpsmidler

	Eierandel	Kostpris	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 506	17 072 074
Sum		6 101 506	17 072 074

Årets resultatførte verdiendring verdiendring

1 736 350

Anleggsmidler

	Eierandel	Balanseført verdi
Elekt AS	2,2 %	1 971 757
Spring Dogu Holding AS	8,6 %	5 000 000
Planktonic AS	6,4 %	4 502 858
Trondheim Estate AS	31,4 %	2 023 498
Afjord Sparebank	2,5 %	1 008 000
Midvest I AS	1,1 %	663 819
Glassbygg AS	10,0 %	20 600
Afjord Utvikling AS	2,5 %	5 500
Loopfront AS	1,8 %	1 968 200
Spring Health Holding AS	4,4 %	3 200 000
Hydrogen Mem-Tech AS	2,2 %	4 999 999
Vitalthings AS	2,5 %	5 849 899
Journey Technologies AS	10,0 %	999 989
Hosnasand Eiendom AS	14,3 %	2 000 000
Sintef Venture VI	5,0 %	1 615 500
		35 829 620

*) Aksjene eies av Koteng Bolig AS som eies 75% av Koteng Holding AS.





Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:		
	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	2 431 252	769 595
Skattekostnad ordinært resultat	2 431 252	769 595
Betalbar skatt i balansen		
	2023	2022
Årets betalbare skatt	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	11 136 219	57 813 253
Årsresultat før skatt	11 136 219	57 813 253
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	2 449 968	12 718 916
Skatteeffekten av følgende poster:		
Permanente forskjeller	-18 716	-11 949 321
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	-	-
Virkning av endr. i skatteregler og -satser	-	-
Andre poster	-	-
Skattekostnad	2 431 252	769 595
Effektiv skattesats	21,8 %	1,3 %

Morselskap

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2022		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	88 296	-	100 209
Fordringer	6 086 504	-	6 086 504	-
Gevinst/tap konto	-	-	-	172 869
Sum	6 086 504	88 296	6 086 504	273 078
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	5 998 208	-	5 813 426	-

Utsatt skattefordel på akkumulerte resultatandeler fra deltakerfignede selskap er ikke balanseført.

Note 7 Egenkapital

	Aksje-	Overkurs	Annen innskutt	Annen	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	2 600 000	28 911 068	37 454 611	20 871 038	89 836 716
Årets endring i egenkapital:					
Tilleggsutbytte	-	-	-	-39 200 000	-39 200 000
Årets resultat	-	-	-	8 704 967	8 704 967
Egenkapital 31.12.23	2 600 000	28 911 068	37 454 611	-9 623 995	59 341 684

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	Morselskap 2022
Andre fordringer	2 515 069	824 542
Lån til datter, FKV og TS	871 315 228	897 987 401





Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Koteng Holding AS har gitt lån til sine datterselskap, felleskontrollerte selskap og tilknyttede selskap. Renter er gitt på markedsmessige vilkår. Mellomværende likviditetslån samt renter på konserninterne kostnader er opplyst på egne linjer i regnskapet.

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. i Koteng Holding AS omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 257 009,-.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:	Aksjetype	Antall	Pålydende	Bokført
Ivar J. Koteng	A-aksjer	450	173	78 000
IMKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
HEKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
AUKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
Sum		15 000		2 600 000

Det er kun A- aksjene som har stemmerett på Generalforsamling. Alle aksjene har rett til utbytte. Styremedlem Hedda Kristine Volden Koteng er innehaver av HEKO AS, styremedlem Aurora Koteng er innehaver av AUKO AS og Imre Andras Koteng er innehaver av IMKO AS.

Ivar J. Koteng er styreleder og daglig leder i selskapet

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2023	Morselskap 2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 154 586	2 644 819
Sum annen langsiktig gjeld	16 154 586	2 644 819

Note 13 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2023	Morselskap 2022
Kortsiktig gjeld	88 731 790	126 860 539
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 334 925 958	1 336 007 739
Sum	1 423 657 748	1 462 868 278

Aksjer i datterselskap er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld.





Konsernregnskap Koteng Holding AS

Noter til konsernregnskapet

Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS § 1-2.

Følgende bestemmelser i internasjonale regnskapsstandarder er fraviket i henhold til adgang i forskriften: IFRS 1 nr. 17 er fraviket slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk videreføres.

IAS 10 nr. 12 og 13 er fraviket slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Koteng Holding AS med datterselskaper hvor Koteng Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor det foreligger betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

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

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer er i utgangspunktet verdsatt til virkelig verdi. Aksjer som ikke handles i et aktivt marked verdsettes til anskaffelseskost dersom virkelig verdi med rimelig stor sikkerhet ikke kan fastsettes.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Investerings eiendommer

Investerings eiendom er eiendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investerings eiendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden.

Den virkelige verdien av investerings eiendom gjenspeiler blant annet utleieinntekt fra løpende leieavtaler og rimelige og dokumenterbare forutsetninger som representerer hva velinformerte, frivillige parter ville forutsette om leieinntekter fra framtidige leieavtaler i lys av gjeldende forhold i markedet.

En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investerings eiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad.





IFRS 16 - Leieavtaler

Leieavtaler med en leieperiode over 12 måneder og med en totalverdi som overstiger 5000 USD skal innregnes i balansen til leietaker med en leieforpliktelse og tilhørende bruksrett på tidspunkt for ikrafttredelse. Leieforpliktelsen måles som nåverdi av fremtidige leiebetalinger i avtaleperioden neddiskontert med implisitt rente i leiekontrakten eller leietakers marginale lånerente. Opsjoner i leieavtalen hensyntas i beregningen av nåverdien av forpliktelsen dersom det er sannsynlig at de vil bli benyttet. Leiebetalinger fordeles mellom forpliktelse og rentekostnad på forpliktelsen.

Sikringsbokføring

Det benyttes kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rente. Målsettingen for finansiering og bruk av rente-instrumenter er primært for å dekke konsernets lånebehov til så forutsigbare og lave lånekostnader over tid som mulig. Sikringsinstrumentene føres i balansen til virkelig verdi. Verdiendring føres over totalresultatet, og resirkuleres fortløpende over resultat på tidspunkt for rentebetalinger.

Varer

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsværdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsværdi til salgsværdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsett til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det er beregnet 22 % utsatt skatt av merverdier på forretningsseiendommer. Det er beregnet utsatt skatt i konsernet av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskap som reverserer.

Offentlige tilskudd

Investeringsstilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringsens økonomiske levetid som driftsinntekt. Driftstilskudd periodiseres samtidig med den inntekten det skal øke eller den kostnaden det skal redusere.





Note 1 Salgsinntekt

Pr virksomhetsområde	2023	2022
Salgsinntekt	163 200 462	175 331 912
Leieinntekter	167 496 287	137 122 074
Andre driftsinntekter	25 068 867	46 796 677
Sum	355 765 616	359 250 663

All omsetning i konsernet er i Norge.

* Årets verdiregulering er på ført mot andre driftskostnader. Beløpet utgjør kr -2 933 576

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

	2023	2022
Lønn	73 232 426	66 426 278
Folketrygdavgift	10 087 951	9 637 613
Pensjonskostnader	3 324 108	3 647 899
Andre ytelser	2 431 813	2 768 037
Sum	89 076 298	82 479 827

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 134 129

Spesifisert på kvinner / menn

Menn 88 86
Kvinner 46 43

Foretaket i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Årets premie er kostnadsført.

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse gjørelse
Daglig leder	307 042	-	31 480

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og Deloitte Advokater AS fordeler seg slik:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	1 046 525	1 053 199
Andre tjenester	111 730	90 750

Note 3 Immaterielle eiendeler

	Forskning og utvikling	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01	536 000	1 666 838	2 202 838
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	536 000	1 666 838	2 202 838
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	536 000	1 666 838	2 202 838

Årets avskrivninger - - -
Årets nedskrivninger - - -
Årets rev. nedskrivninger - - -

Økonomisk levetid 10 år
Avskrivningsplan lineær

Goodwill er knyttet til kjøp av Snadder og Snaskum AS i 2021 som samme år ble fusjonert inn i Norgeskjell. Goodwill avskrives ikke





Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktyø ol	Driftsmidler - rett til bruk	SUM
Anskaffelseskost 01.01	33 618 970	52 495 656	32 327 724	118 442 350
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 343 172	2 843 521	423 852	4 610 545
Tilgang egentliv. driftsmidler				-
Avgang	-	349 350		349 350
Anskaffelseskost 31.12	34 962 142	54 989 827	32 751 576	122 703 545
Herav balanseførte lånekostnader på egentlivirkede driftsmidler		-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12	23 358 513	38 952 882	22 731 671	170 086 132
Bokført verdi pr. 31.12	11 603 629	16 036 945	10 019 906	37 660 477
Årets avskrivninger	1 792 917	4 501 368	4 898 243	11 192 524
Årets nedskrivninger		-	-	-
Årets reverserte nedskrivninger		-	-	-
Økonomisk levetid	5-10 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Investerings eiendommer

Verdivurderingen beregnes av netto leieinntekt (årlig leieinntekt fratrukket eierkostnad).

Eierkostnaden består av forsikring, eiendomskatt og vedlikehold.

Avkastningskravet (yield) fastsettes etter en totalvurdering av hvert enkelt bygg ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Type /kvalitet på eiendommen
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

$$\text{Verdi} = \frac{\text{Årlig leieinntekt} - \text{eierkostnad}}{\text{avkastningskrav}}$$

Avkastningskravene for investerings eiendommer ligger i intervallet 5,25% - 12%, og gjennomsnittet er 6,5 %.

	2023	2022	2021
Bokført verdi eiendom	1 235 492 004	1 180 147 204	919 777 967
Virkelig verdi	2 782 244 399	2 685 675 684	2 292 562 824
Verdiregulering	1 546 752 394	1 505 528 480	1 372 784 857

Det er både avholdt eksterne takster, og graderingen av eiendommene og avkastningskravet er vurdert med bakgrunn i eiendommens faktiske situasjon og teoretiske leieinntekt i markedet, jfr note 1.

	2023	2022
Inngående balanse	2 685 675 684	2 292 562 824
tilgang egne investeringer	68 899 706	144 011 926
tilgang datterselskap	35 802 676	388 144 859
resultatførte verdiendringer	-2 933 576	-132 366 261
avgang	-5 200 091	-6 677 685
Utgående balanse	2 782 244 398	2 685 675 684





Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Datterselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel
1) Levangertorget DA	17.09.2009	ja	Levanger	100,00 %	100,00 %
AS Tråika	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Blussvollsbakken 20 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Dokkt 8 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Fjordgata 21 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Interform AS	30.06.2006	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kjøpmannsgt 29 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Koteng Drift AS	23.11.2018	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Koteng Eiendom AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Fossegrenda 17 AS	03.05.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kvilhaugen Gård AS	22.06.2009	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Olav Tryggvasonsgt 1 AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Olavsbyen AS	01.07.2008	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Søndre gt 11 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Vestre Rosten 77 AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Ørens Mek AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Rosenbakk AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Ingvald Ystgaards v 13B AS	01.10.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Østre Rosten 20	01.04.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Snadder og snaskum Eiendom AS	01.01.2021	ja	Alfjord	100,00 %	100,00 %
Goluft AS	01.12.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Ørens kontorbygg AS	01.01.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heggstadmoen 47 AS	31.12.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Tunga Næringsbygg AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Angel Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heggstadmoen 5 AS	01.05.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Norgeskjell AS	28.11.2005	ja	Alfjord	96,30 %	96,30 %
2) Klæbuveien 194 AS	01.02.2011	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Ingvald Ystgaardsvei 15 AS	22.03.2007	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Koteng Bolig AS	03.09.2007	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Mellomila 57 DA	07.07.2017	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Midtsandvegen 12 AS	01.07.2018	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Øren Eiendom DA	15.04.2016	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Lade Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	62,50 %	62,50 %
Dåra Invest AS	05.09.2012	ja	Trondheim	56,00 %	56,00 %
3) Bjørkhaugveien 27 AS	15.08.2012	ja	Trondheim	50,25 %	50,25 %
Vestre Rosten 88B ANS	31.08.2022	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heimdal Logistikk Invest AS	10.03.2022	ja	Trondheim	59,92 %	59,92 %
4) Industriveien 59 AS	10.03.2022	ja	Trondheim	59,92 %	59,92 %
Kjøpmannsgata 40 DA 2023	31.03.2023	ja	Trondheim	73,33 %	73,33 %
Glad Waffels AS	11.12.2023	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Byggje AS	18.08.2023	ja	Trondheim	92,00 %	92,00 %

- 1) Levangertorget DA er eid 50% av Koteng Holding AS og 50% av Vestre Rosten AS
 2) Klæbuveien 194 AS er 100% eid av Ingvald Ystgaards vei 15 AS.
 3) Bjørkhaugveien 27 AS er 73,5% eid av Koteng Bolig AS
 4) Industriveien 59 AS inngår i konsernet Heimdal Logistikk Invest AS

Norgeskjell AS har bokført varelager av biologiske eiendeler. Verdien er beregnet i henhold til gjennomsnittelig produsert kvantum og kostpris ved rapporteringsperiodens slutt.

Nærmere opplysninger om verdsettelsesmetoder og forutsetninger som beregningen bygger på, samt beholdningskvanita ved periodens slutt og gjennomsnittsverdier per enhet, fremgår av årsregnskapet til Norgeskjell AS som kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim.

Nye datterselskap konsolidert inn i 2023:

Selskap	Anskaffelstids punkt	Kostpris	Identifiserte merverdier	Merverdier henført til:
Kjøpmannsgata 40 DA 2023	31.03.2023	18 964 301	27 396 285	Eiendom
Glad Waffels AS	11.12.2023	2 000	0	IA
Byggje AS	18.08.2023	18 750	0	IA





Tilknyttet selskap og felleskontrollerte virksomheter (TS/FKV)

Firma	FKV/TS	Ansk.-tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretningskontor	Stemme-/eierandel	Kostpris
Dora II AS	FKV	10.11.2016	EK-metode	Trondheim	50,00 %	400 000
Gulosen Eiendom AS	FKV	01.09.2007	EK-metode	Melhus	50,00 %	53 000
Smedbrua Eiendom AS	FKV	30.06.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Huitfeldtgården DA	FKV	15.10.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	55 000
Koteng Jensen Næring AS	FKV	21.09.2006	EK-metode	Trondheim	50,00 %	9 755 000
Torgård Tomt 1 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 510 085
Torgård Tomt 2 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 873 465
Torgårdsveien 24 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	9 443 924
1) Gildheimsveien 3 AS	FKV	20.12.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	-
1) Koteng Jensen AS	FKV	22.08.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 695 000
1) Leangen Bolig AS	FKV	27.01.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	52 197 642
Sandgt 29 ANS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	85 000
GMN 53 AS	TS	22.11.2010	EK-metode	Trondheim	11,00 %	1 851 066
1) Leangenbukta AS	TS	01.12.2016	EK-metode	Trondheim	25,00 %	8 550 000
3) Trondheim Maritime Senter AS	TS	07.09.2012	EK-metode	Trondheim	37,50 %	4 975 200
Garda AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	33,33 %	43 846 000
Svanen Eiendom AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	2 000 000
Ravnkloa AS	TS	21.06.2023	EK-metode	Trondheim	33,00 %	2 500 000
SUM						150 302 543

1) Selskap er eid av Koteng Bolig AS

2) GMN 53 AS er eid 11 % av Koteng Holding AS. I tillegg eier Ranheimsveien 57 AS 37,5 % av selskapet

3) TMS AS er eid 9,37% av Koteng Holding og 28,1% av datterselskapet Dåra Invest AS

Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden

Firma	Inngående balanse	Tilgang/avgang	Andre Endringer	Årets resultat	Utgående balanse
Dora II AS	3 708 302			1 173 755	4 882 058
Koteng Jensen Næring AS	194 665 107	-8 995 750		7 826 934	193 496 290
Glad Waffels AS	1 000	-1 000		0	0
Huitfeldtgården DA	0			0	0
Gulosen Eiendom AS	33 971 824			30 311	34 002 134
Smedbrua Eiendom AS	34 169 416			8 256 523	42 425 939
Torgård Tomt 1 AS	0			0	0
Torgård Tomt 2 AS	872 942			-872 942	0
Torgårdsveien 24 AS	36 903 447			2 320 201	39 223 647
Gildheimsveien 3 AS	0			0	0
Koteng Jensen AS	2 726 768			554 059	3 280 826
Leangen Bolig AS	55 141 589			-4 403 602	50 737 987
SUM FKV	362 160 394	-8 996 750	0	14 885 239	368 048 883
Svanen Eiendom AS	81 593 231			-12 548 894	69 044 338
Ravnkloa AS	0	2 500 000		-25 096	2 474 904
Garda AS	361 087 501	-7 719 840	23 514 471	-22 732 154	354 149 978
Kjøpmannsgt 40 DA	12 507 087	-12 507 087		0	0
Sandgt 29 ANS	544 796	0		33 956	578 752
GMN 53 AS	18 074 087			-1 643 274	16 430 813
Leangenbukta AS	0	-2 750 000		2 750 000	0
Trondheim Maritime Senter AS	39 298 650	0		481 439	39 780 089
SUM TS	513 105 353	-20 476 927	23 514 471	-33 684 023	482 458 874
SUM TS og FKV	875 265 747	-29 473 677	23 514 471	-18 798 784	850 507 757





Note 6 Andre aksjer

Omløpsmidler

Aksjer og egenkapitalbevis	Eierandel	Kostpris	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 506	17 072 074
Sum		6 101 506	17 072 074

Årets resultatførte verdiendring verdiendring 1 736 350

Dervater ført over totalresultatet

Renteswap	16 082 575
Sum	16 082 575

Årets verdiendring ført over totalresultatet 16 082 575

Anleggsmidler

Anleggsmidler	Eierandel	Konsern Balansført verdi
Grlstad Marina AS *)	16,0 %	19 044 955
GMN 6 AS *)	30,0 %	11 271 746
Mesh Community AS	12,5 %	11 999 122
GMN 51 AS *)	30,0 %	4 942 587
GMN 52 AS *)	30,0 %	4 142 358
Elekt AS	2,2 %	1 971 757
Spring Dogu Holding AS	8,6 %	5 000 000
Planktonic AS	6,4 %	4 502 858
Trondheim Estate AS	31,4 %	2 023 498
Afjord Sparebank	2,5 %	1 008 000
Midvest I AS	1,1 %	663 819
Glassbygg AS	10,0 %	20 600
Afjord Utvikling AS	2,5 %	5 500
Loopfront AS	1,8 %	1 968 200
Spring Health Holding AS	4,4 %	3 200 000
Hydrogen Mem-Tech AS	2,2 %	4 999 999
Vitalthings AS	2,5 %	5 849 899
Journey Technologies AS	10,0 %	999 989
Hosnasand Eiendom AS	14,3 %	2 000 000
Sintef Venture VI AS	5,0 %	1 615 500
Andre aksjer		16 262
2		87 246 650

*) Aksjene eies av Koteng Bolig AS som eies 75% av Koteng Holding AS.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	1 068 939	2 214 298
Endring i utsatt skatt	8 117 108	-23 137 955
Skattekostnad ordinært resultat	9 186 047	-20 923 657

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Årets betalbare skatt	1 068 939	2 214 298
Betalbar skatt i balansen	1 068 939	2 214 298

Avstemming fra nominell til faktisk	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	20 984 627	-119 354 412
Årsresultat før skatt	20 984 627	-119 354 412

Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats 4 616 618 -26 257 971

Skatteeffekten av følgende poster:

Permanente forskjeller	4 566 518	5 323 030
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	-3 316	11 284
Andre poster	6 227	-
Skattekostnad	9 186 047	-20 923 657
Effektiv skattesats	43,8 %	17,5 %





Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2022		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	292 130 589	-	299 144 370
Varer	-	4 479 655	-	5 109 970
Fordringer	6 339 094	-	6 823 882	-
Investeringer	-	-	-	3 538 167
Kortsiktig gjeld	39 578	-	39 578	-
Gevinst- og tapskonto	-	4 358 533	-	3 302 686
Underskudd til framføring	32 879 596	-	31 024 817	-
Sum	39 258 269	300 968 777	37 888 277	311 095 193
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-1 059 621	-	-1 024 777	-
Netto utsatt forpliktelse i balansen		262 770 129		274 231 692

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	egenkapital Majoritet	egenkapital Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	2 600 000	28 911 068	1 768 689 971	140 469 024	1 940 670 063
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			23 399 602	-11 601 023	11 798 580
Verdiendringer over egenkapitalen			12 544 409		12 544 409
Omregningsdifferanser			23 514 471		23 514 471
Tilleggsutbytte			-39 200 000		-39 200 000
Utbytte minoritet				-2 266 500	-2 266 500
Kapitalinnskudd minoritet				12 025 002	12 025 002
Tilgang minoritet ved oppkjøp				6 339 010	6 339 010
Utkjøp minoritet			-10 442 000		-10 442 000
Tilgang datter			-95 745		-95 745
Andre endringer			834 791	-834 791	-
Egenkapital 31.12.23	2 600 000	28 911 068	1 779 245 500	144 130 723	1 954 887 291

	2023	2022
Minoritetsinteresser - før verdiendringer	33 052 166	15 700 593
Verdijustert andel av foretningseiendommer	111 078 557	124 768 431
Minoritetsinteresser - forenklet IFRS	144 130 723	140 469 024

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Andre fordringer	4 393 591	2 894 046
Lån FKV og TS	136 523 084	83 775 979

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Koteng Eiendom AS utfører forretningsførsel og andre servicetjenester for drift og forvaltning av alle eiendommene som fremgår av note 5 og 6
Tjenestene er utført i henhold til avtaler og til vanlige vilkår. Transaksjoner og fordringer/gjeld mellom selskap som inngår i konsernet er eliminert.

Note 11 Varelager

Spesifikasjon av varelager	2023	2022
Råvarer	-	-
Varer under tilvirkning	24 214 736	21 096 250
Ferdigvarer	4 303 278	5 625 979
Sum	28 518 014	26 722 229





Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. i konsernet omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 2 789 743,-.

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:	Aksjetype	Antall	Pålydende	Bokført
Ivar J. Koteng	A-aksjer	450	173	78 000
IMKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
HEKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
AUKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
Sum		15 000		2 600 000

Det er kun A- aksjene som har stemmerett på Generalforsamling. Alle aksjene har rett til utbytte. Styremedlem Hedda Kristine Volden Koteng er innehaver av HEKO AS, styremedlem Aurora Koteng er innehaver av AUKO AS og Imre Andras Koteng er innehaver av IMKO AS.

Ivar J. Koteng er styreleder og daglig leder i selskapet

Note 14 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 666 038 235	2 644 819
Sum annen langsiktig gjeld	1 666 038 235	2 644 819

Note 15 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:

	2023	2022
Kortsiktig gjeld	115 149 130	136 079 981
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 666 038 235	1 645 545 024
Sum	1 781 187 365	1 781 625 005

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 782 244 399	2 685 675 684
Fordringer	15 440 970	23 819 613
Totalt	2 797 685 369	2 709 495 297

Note 16 Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler knyttet til leie av lokaler og leasing av bil, båt og driftsløsøre. Gjenværende levetid er 0,1 til 4,1 år. Benyttet diskonteringsrente er ifra 4% til 5%.

Leieforpliktelse

Endringer i leieforpliktelse	2023	2022
Inngående balanse	15 449 390	20 186 634
Nye/endrede leieforpliktelse innregnet i perioden	419 902	86 110
Betaling av avdrag	-5 536 051	-5 500 800
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelsen	589 134	677 446
Totale leieforpliktelse 31. desember	10 922 375	15 449 390
Kortsiktige leieforpliktelse	3 854 371	4 659 078
Langsiktige leieforpliktelse	7 068 004	10 790 312
Totale leieforpliktelse	10 922 375	15 449 390

Fremtidig udiskontert kontantstrøm knyttet til leieforpliktelsen følger av tabellen under:

Udskonterte leieforpliktelse og forfall av betalinger	2023	2022
Mindre enn 1 år	4 503 104	5 469 372
1-2 år	4 221 005	4 485 396
2-3 år	2 464 452	4 125 617
3-4 år	664 355	2 389 064
4-5 år	7 949	568 967
Mer enn 5 år	0	0
Totale udiskonterte leieforpliktelse 31. desember	11 860 865	17 018 416





KOTENG HOLDING AS

ORG.NR. 989 071 173

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2023

Virksomheten

Koteng Holding AS er et investeringsselskap, som har som formål å drive med forretningsdrift, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom og hva herved står i forbindelse, herunder gjennom aksjetegning eller på annen måte delta i andre foretak. Selskapet har forretningsadresse i Trondheim.

Selskapet eier datterselskap og tilsluttede selskap som primært eier en eller flere næringseiendommer, samt Koteng Bolig som har utvikling og salg av bolig som sitt virksomhetsområde. Koteng Holding AS har eierandel i det Estiske selskapet Kawe som driver med utleie av næringseiendom og utvikling av boligprosjekt i Tallin.

Koteng Holding AS har også datterselskap som driver annen virksomhet. Koteng Eiendom AS er konsernets forvaltningsselskap med ansvar for salg, drift og utleie. Høsten 2024 vil ansatte i Koteng Eiendom AS og ansatte i Koteng Jenssen AS samlokaliseres og flytte inn i nye lokaler i Travbaneveien 2 på Tunga. Bygget blir ferdigstilt i 2024 og ligger i tilknytning til et område hvor Koteng Jenssen AS er i ferd med å utvikle et større boligprosjekt.

I tillegg eier Koteng Holding AS selskapene Kvilhaugen Gård AS, Interform AS og Norgeskjell AS. Kvilhaugen Gård AS driver restaurantvirksomhet i Trondheim. Interform AS har produsert og solgt badekar, men selskapets virksomhet er besluttet avviklet i 2024. Norgeskjell AS har sin administrasjon i Åfjord kommune og driver høsting og salg av blåskjell.

Konsernregnskapet

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS. Dette er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av konsernets virkelige stilling ved utgangen av rapporteringsperioden. Næringseiendommene er i konsernregnskapet målt til virkelig verdi.

Konsernet har et årsresultat på MNOK 11,8 i 2023 mot et underskudd på MNOK 98,4 i 2022. Resultatforbedringen skyldes hovedsakelig verdiendring på næringseiendom. Gjennom 2023 har vi opplevd en økende markedsyield, men indeksregulerte leieinntekter, tilgang av ny eiendom og utviklingsprosjekter har i stor grad kompensert for økt yield.

Leieinntektene økte med MNOK 30,4 til MNOK 1 67,5. Endringen skyldes høy KPI-justering fra 2022 til 2023, utvikling av eiendommer over tid som har resultert i økte leieinntekter i 2023. I tillegg kjøpte Koteng Holding AS flere andeler i Kjøpmannsgt. 40 DA og eier nå over 50% av selskapet.

En stor del av virksomheten skjer i samarbeid med andre eiendomsinvestorer, og medregnet andel leieinntekter av datter- og tilsluttede selskaper i Norge utgjør leieinntektene 225 mill. kr.





Selskapets har hatt en betydelig økning i annen finanskostnad som markedet for øvrig.

Risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike former for risiko. Virksomheten er finansiert med ekstern gjeld og er eksponert for risiko i forhold til endringer i rentenivået. Selskapet har en forholdsvis lav belåningsgrad, og alle nye investeringer er allerede finansiert i form av innvilgede rammeavtaler. I 2023 ble det inngått avtale om rentesikring tilsvarende store deler av selskapets eksterne finansiering.

Selskapet har hatt lite tap på fordringer.

Konsernets egenkapital er på MNOK 1954,9 mill. kr som utgjør 47 % av totalkapitalen på MNOK 4127,7 mill. kr. Egenkapitalandelen for 2022 var på 47% som er likt med årets egenkapitalandel.

Etter Styrets vurdering anses selskapets kreditt- og likvidetsrisiko som lav.

Fortsatt drift

Styret mener at konsernregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter i Trondheimsområdet både innenfor boligutvikling og næringsseiendom.

I 2024 har Koteng Holding solgt selskapene Øren Eiendom DA og Ørens Mek AS som eier seksjoner i Verftsgata 4 på Solsiden i Trondheim. Vi opplever positiv utvikling i leiemarkedet både i forhold til nye leietakere og utvidelse av areal til eksisterende leietakere. Ledigheten er forholdsvis lav spesielt innenfor kontorareal.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn for årsregnskapet.

Styreansvarforsikring

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Bærekraft og miljø

Som eiendomsutvikler og -forvalter anerkjenner vi at vi har stor innvirkning på miljø, samfunn og økonomi gjennom våre verdikjeder. Vår virksomhet inkluderer kjøp av tomter, bygninger og eiendommer, gjennomføring av byggeprosjekter, utvikling og tilpasning av eiendommer i tillegg til forvaltning av eiendommer.

Konsernet er en betydelig innkjøper av bygningsmaterialer og tjenester. Gjennom etablering av ny bebyggelse finnes det også en risiko for berøring av biologisk mangfold. I tilfeller hvor gamle bygg rives for å gi plass til nye og ved rehabilitering av gamle bygg er vi også en potensiell produsent av avfall. Selskapet er derfor i gang med å utarbeide styringsdokumenter som skal sikre ansvarlige innkjøp av varer og tjenester.

Vi er omfattet av Åpenhetsloven og stiller høye krav både til oss selv og til våre leverandører med tanke på å respektere og fremme grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i





forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Vår redegjørelse om aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på selskapets hjemmeside www.koteng.no.

Koteng Holding har fokus på å bidra til en bærekraftig utvikling innenfor klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Konsernet har over mange år vært opptatt av bærekraft i sine prosjekter. Langsiktighet er en bærende verdi i tilnærmingen til rollen som eiendomsutvikler og i konsernet for øvrig. Gjennom å integrere bærekraft i den daglige driften, utvikle områder og bygg som stimulerer til kontakt, skape områder som gir identitet og stedstilhørighet til en fornuftig kostnad, bidrar vi til en god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

I forhold til ressursbruk har selskapets aktiviteter også vesentlig påvirkning gjennom sin praksis på ombruk, og dermed også avfallsproduksjon. Ved å tilegne oss mer kunnskap om materialer som medfører unødvendig ressursbruk og avfall kan selskapet bidra vesentlig til å redusere dette. Selskapet har i dag en utstrakt praksis for å velge materialer med lavere klimagassutslipp i produksjon og minimalt med avfall og transport med fossilt drivstoff. Ombruk og rehabilitering framfor nytt der det er mulig er vesentlig innenfor alle prosjekter i selskapet. For å sikre at våre mål og ambisjoner innenfor sirkulærøkonomi etterfølges er selskapet i ferd med å utvikle prosedyrer for kartlegging av eksisterende materialer for ombruk, samt hvordan tilførte materialer er egnet for ombruk og gjenbruk.

Som eiendomsutvikler tilstreber vi å redusere av klimagassutslippene ved å bli bedre og mer effektive på energibruk, velge riktige energiløsninger med riktige energibærere, bruke materialer med lavere klimagassutslipp i produksjon og minimere transport med fossilt drivstoff.

I 2021 ble bærekraftsarbeidet styrket ved opprettelse av en egen stilling i ledergruppen med ansvar for bærekraft. Nå utvides denne satsningen ytterligere med en egen bærekraftsavdeling som skal følge opp, og sikre forankring i både forvaltning og utvikling av nye og eksisterende eiendommer. Konsernet skal for regnskapsåret 2024 avgi sin første rapport om klimagassutslipp. I tillegg jobber vi for å være i posisjon til å avgi full bærekraftsrapport i henhold til ESRS-rammeverket (European Sustainability Reporting Standards) for regnskapsåret 2025.

Arbeidsmiljø og likestilling

Koteng skal ha en organisasjon som er preget av likeverd og mangfold. Vi jobber aktivt med å tilrettelegge for ansattes ulike livssituasjoner, helserelaterte utfordringer, alder og andre forhold som krever tilpasning i arbeidshverdagen. Vi har en jevn fordeling mellom kjønn i ledende roller, mens det er en overvekt av menn totalt sett. I Koteng jobber vi for at lønnsnivået mellom kjønnene skal være likt, og at alle som jobber i tilsvarende stillinger skal ha lik lønn uavhengig av kjønn.

Arbeidsmiljøet anses godt, og sykefraværet er lavt. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassene i konsernet i 2023.





Styret i Koteng Holding AS
Trondheim, 14. juni 2024

Ivar Koteng
Styreleder

Aurora Koteng
Styremedlem

Imre Andreas Koteng
Styremedlem

Hedda Kristine Volden Koteng
Styremedlem





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519967383

Dokument

Årsberetning 2023 KH 5 end
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-06-14 10:42:35 CEST (+0200) av Kari
Kvam (KK)
Ferdigstilt den 2024-06-21 08:49:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Kvam (KK)
Koteng Holding AS
kari@koteng.no

Underskriverne

Ivar Koteng (IK1)
Koteng Holding AS
ivar@koteng.no
+4791518950

Signert 2024-06-14 13:53:20 CEST (+0200)

Aurora Koteng (AK)
Koteng Holding AS
aurora@koteng.no
+4790157725

Signert 2024-06-21 08:49:59 CEST (+0200)

Imre Koteng (IK2)
Koteng Holding AS
imre@koteng.no
+4795977329

Signert 2024-06-14 10:44:22 CEST (+0200)

Hedda Koteng (HK)
Koteng Holding AS
hedda@koteng.no
+4790837676

Signert 2024-06-14 10:43:19 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519967383

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Koteng Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Koteng Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Koteng Holding AS

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 for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eiansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Koteng Holding AS

Trondheim, 24. juni 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning Koteng Holding

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2024-06-24

Identification

 bankID[™] ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))