



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ole Johan Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		209 698	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>209 698</b>	<b>120 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		575 500	
Annen driftskostnad		3 442 909	2 521 602
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 018 409</b>	<b>2 521 602</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 808 711</b>	<b>-2 401 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Konsernbidrag fra datterselskaper		9 698 776	7 410 843
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	9 698 776	7 410 843
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 634 891	2 035 297
Annen finansinntekt	2, 5	108 564 810	24 342 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>131 597 253</b>	<b>41 199 869</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	543 221	3 056 304
Annen finanskostnad		1 270 178	16 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 813 399</b>	<b>3 072 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>120 085 078</b>	<b>30 716 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	116 276 367	28 314 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	81 414 073	27 673 040
Lån til foretak i samme konsern	6	100 545 525	44 938 804
Investeringer i tilknyttet selskap	2	113 166 576	67 258 851
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	33 577 681	23 874 446
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 262 791	2 262 791
Andre fordringer		450 669	450 669
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>331 417 315</b>	<b>166 458 601</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>331 417 315</b>	<b>166 458 601</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>3 281 222</b>	<b>3 281 222</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 030	31 055
Andre fordringer	6	12 281 506	7 410 843
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 283 536</b>	<b>7 441 898</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 985 979</b>	<b>49 712 375</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 550 737</b>	<b>60 435 495</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>386 968 052</b>	<b>226 894 096</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	8	155 000	124 000
Beholdning av egne aksjer	8		57 672 732
Overkurs	8	80 648 816	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 798 150</b>	<b>80 798 150</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	137 378 838	71 102 471
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>137 378 838</b>	<b>71 102 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>218 176 988</b>	<b>151 900 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6	130 005 417	73 973 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>165 005 417</b>	<b>73 973 069</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>165 005 417</b>	<b>73 973 069</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		264 213	507 694
Skyldige offentlige avgifter		48 416	
Annen kortsiktig gjeld	6	3 473 018	512 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 785 647</b>	<b>1 020 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 791 064</b>	<b>74 993 475</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>386 968 052</b>	<b>226 894 096</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 644129

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johan Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 921 270 720  
KAUPANG INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		209 698	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>209 698</b>	<b>120 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		575 500	
Annen driftskostnad		3 442 909	2 521 602
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 018 409</b>	<b>2 521 602</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 808 711</b>	<b>-2 401 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Konsernbidrag fra datterselskaper		9 698 776	7 410 843
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	9 698 776	7 410 843
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 634 891	2 035 297
Annen finansinntekt	2, 5	108 564 810	24 342 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>131 597 253</b>	<b>41 199 869</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	543 221	3 056 304
Annen finanskostnad		1 270 178	16 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 813 399</b>	<b>3 072 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>120 085 078</b>	<b>30 716 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	116 276 367	28 314 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 276 367</b>	<b>28 314 519</b>



Organisasjonsnr: 921 270 720  
KAUPANG INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	81 414 073	27 673 040
Lån til foretak i samme konsern	6	100 545 525	44 938 804
Investeringer i tilknyttet selskap	2	113 166 576	67 258 851
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	33 577 681	23 874 446
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 262 791	2 262 791
Andre fordringer		450 669	450 669
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>331 417 315</b>	<b>166 458 601</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>331 417 315</b>	<b>166 458 601</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

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

##### Fordringer

Kundefordringer		2 030	31 055
Andre fordringer	6	12 281 506	7 410 843
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 283 536</b>	<b>7 441 898</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 985 979	49 712 375
---	--	------------	------------

##### Sum omløpsmidler

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>386 968 052</b>	<b>226 894 096</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	155 000	124 000
Beholdning av egne aksjer	8		57 672 732
Overkurs	8	80 648 816	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 798 150</b>	<b>80 798 150</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	137 378 838	71 102 471
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>137 378 838</b>	<b>71 102 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>218 176 988</b>	<b>151 900 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		35 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6	130 005 417	73 973 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>165 005 417</b>	<b>73 973 069</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>165 005 417</b>	<b>73 973 069</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		264 213	507 694
Skyldige offentlige avgifter		48 416	
Annen kortsiktig gjeld	6	3 473 018	512 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 785 647</b>	<b>1 020 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 791 064</b>	<b>74 993 475</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>386 968 052</b>	<b>226 894 096</b>



Organisasjonsnr: 921 270 720  
KAUPANG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

2

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Borgeskogen Øst AS	100.00%	100.00%		
KP Tomt 3 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Lager AS	100.00%	100.00%		
KP Tomt 10 AS	100.00%	100.00%		
KP Tomt 12 AS	100.00%	100.00%		
Fløyveien 13 AS	100.00%	100.00%		
Åskollen Utvikling AS	100.00%	100.00%		
Husås Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Hjemseng Brygge AS	100.00%	100.00%		
Eikelund AS	70.00%	70.00%		
Bruabekken Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Skjærgården24	100.00%	100.00%		
Båtverksted AS				
Nøtterø Båtsenter AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Øst Tomt 20 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Øst Tomt 21 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Øst Tomt 22 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Øst Tomt 23 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Øst Tomt 24 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogen Øst Tomt 25 AS	100.00%	100.00%		
Borgeskogsvingen 10	50.00%	50.00%		





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem  
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kaupang Invest AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Tønsberg, 07. juli 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjell Morten Eilertsen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: J0WH4-EU2Y1-L8ZWY-448P-357AG-8KAHC



# PENNEO

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

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

## Kjell Morten Eilertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-07-07 13:55:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J0WH4-EUZYT-L8ZNY-448P-357AG-8KAHC

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>



**Kaupang Invest AS**

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**

Permeo document key: POSXM-W4TE5-2KPDY-ZXYEE-EV57N-YU6CI



## Kaupang Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>209 698</u>	<u>120 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		575 500	0
Annen driftskostnad		<u>3 442 909</u>	<u>2 521 602</u>
Sum driftskostnader		<u>4 018 409</u>	<u>2 521 602</u>
Driftsresultat		<u>-3 808 711</u>	<u>-2 401 602</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	9 698 776	7 410 843
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 634 891	2 035 297
Annen finansinntekt	2, 5	108 564 810	24 342 886
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	543 221	3 056 304
Annen finanskostnad		<u>1 270 178</u>	<u>16 601</u>
Netto finansposter		<u>120 085 078</u>	<u>30 716 121</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>116 276 367</u>	<u>28 314 519</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>116 276 367</u>	<u>28 314 519</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>116 276 367</u>	<u>28 314 519</u>

Per memo document key: POSXM-W4TES-2KPDY-ZXYEE-EV57N-YU6CI



### Kaupang Invest AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	2	81 414 073	27 673 040
Lån til foretak i samme konsern	6	100 545 525	44 938 804
Investeringer i tilknyttet selskap	2	113 166 576	67 258 851
Lån til tilknyttet selskap	6	33 577 681	23 874 446
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 262 791	2 262 791
Andre fordringer		450 669	450 669
Sum finansielle anleggsmidler		<u>331 417 315</u>	<u>166 458 601</u>
Sum anleggsmidler		<u>331 417 315</u>	<u>166 458 601</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekt under utvikling	3	<u>3 281 222</u>	<u>3 281 222</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 030	31 055
Andre fordringer	6	<u>12 281 506</u>	<u>7 410 843</u>
Sum fordringer		<u>12 283 536</u>	<u>7 441 898</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>39 985 979</u>	<u>49 712 375</u>
Sum omløpsmidler		<u>55 550 737</u>	<u>60 435 495</u>
Sum eiendeler		<u>386 968 052</u>	<u>226 894 096</u>

Permeo document key: POSXM-W4TE5-2KPDY-ZXYEE-EV57N-YU6CI



## Kaupang Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	155 000	124 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	0	57 672 732
Overkurs	8	80 648 816	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		<u>80 798 150</u>	<u>80 798 150</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	<u>137 378 838</u>	<u>71 102 471</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>137 378 838</u>	<u>71 102 471</u>
Sum egenkapital		<u>218 176 988</u>	<u>151 900 621</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>130 005 417</u>	<u>73 973 069</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>165 005 417</u>	<u>73 973 069</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		264 213	507 694
Skyldige offentlige avgifter		48 416	0
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>3 473 018</u>	<u>512 712</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 785 647</u>	<u>1 020 406</u>
Sum gjeld		<u>168 791 064</u>	<u>74 993 475</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>386 968 052</u>	<u>226 894 096</u>

31. desember 2022  
Tønsberg, 30. juni 2023

Andreas Hojem Olsen  
styreleder

Ole Johan Olsen  
styremedlem

Christina Hojem Hofsfø  
styremedlem

Permeo document key: POSXM-W4TES-2KPDY-ZXYEE-EV57N-YU6CI



## Kaupang Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført som finansinntekt. Utbytte tilknyttet selskap og investering i andre aksjer inntektsføres først når det er utbetalt til aksjonærene. Utbytter fra datterselskaper inntektsføres når det er vedtatt på generalforsamling.

##### *Salgsinntekter*

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

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

##### *Skatter*

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



## Kaupang Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap  
Kaupang Invest AS

Forretningskontor  
Åshaugveien 68 3170 SEM 0704 Tbg

	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
<b>Datterselskap</b>			
Borgeskogen Øst AS	100 %	100 %	2 906 372
KP Tomt 3 AS	100 %	100 %	522 687
Borgeskogen Lager AS	100 %	100 %	637 111
KP Tomt 10 AS	100 %	100 %	527 384
KP Tomt 12 AS	100 %	100 %	0
Fløyveien 13 AS	100 %	100 %	358 000
Åskollen Utvikling AS	100 %	100 %	8 936 119
Husås Eiendom AS	100 %	100 %	5 497 376
Hjemseng Brygge AS	100 %	100 %	11 570 512
Eikelund AS	70 %	70 %	21 000
Bruabekken Eiendom AS	100 %	100 %	2 566 006
Skjærgården24 Båtverksted AS	100 %	100 %	383 994
Nøtterø Båtsenter AS	100 %	100 %	35 342 762
Borgeskogen Øst Tomt 20 AS	100 %	100 %	2 152 310
Borgeskogen Øst Tomt 21 AS	100 %	100 %	2 576 752
Borgeskogen Øst Tomt 22 AS	100 %	100 %	2 545 145
Borgeskogen Øst Tomt 23 AS	100 %	100 %	1 756 466
Borgeskogen Øst Tomt 24 AS	100 %	100 %	985 848
Borgeskogen Øst Tomt 25 AS	100 %	100 %	2 128 229
<b>Sum</b>			<b>81 414 073</b>

	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
<b>Tilknyttede selskap</b>			
Borgeskogsvingen 10 AS	50 %	50 %	124 859
Innlaget 230 AS	50 %	50 %	8 646 179
Barkveien 4a AS	50 %	50 %	14 656 612
Origo Horten Invest AS	40 %	40 %	6 500 000
Øvre Langgate 50 AS	50 %	50 %	14 711 342
Telemark Vestfold Holding II AS	25 %	25 %	657 400
Borgeskogen Nord AS	50 %	50 %	0
Hvittingen Eiendom AS	50 %	50 %	500 000
Ringdalskogen Jotron AS	50 %	50 %	7 424 780
Borgeskogen Invest AS	50 %	50 %	59 945 404
<b>Sum</b>			<b>113 166 576</b>

Permeo document key: POSXM-W4TES-2KPDY-ZXYEE-EV57N-YU6CI



## Kaupang Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Boligprosjekt under utvikling

	2022	2021
Boligprosjekt under utvikling - tomt	3 281 222	3 281 222

#### Note 4 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
Kanalen Eiendom AS	10%	54 587
Avarn Security Group Holding AS	0,24%	2 208 204
Sum		<u>2 262 791</u>

#### Note 5 - Annen finansinntekt

	2022	2021
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper	104 723 384	17 353 854
Gevinst ved salg av aksjefond	0	1 767 940
Utbytte fra datterselskaper og tilknyttede selskaper	3 500 000	5 200 000
Annen finansinntekt	341 426	21 092
Sum	<u>108 564 810</u>	<u>24 342 886</u>

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	100 545 525	44 938 804
Tilgode konsernbidrag fra konsernselskaper	9 698 776	7 410 843
Lån til tilknyttede selskaper	33 577 681	23 874 446
Sum	<u>143 821 982</u>	<u>76 224 093</u>

Gjeld	2022	2021
Gjeld til eierselskaper	125 194 917	68 120 455
Gjeld til datterselskaper	4 210 500	5 252 614
Gjeld til tilknyttede selskaper	600 000	600 000
Sum	<u>130 005 417</u>	<u>73 973 069</u>

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



## Kaupang Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	116 276 367	28 314 519
Permanente forskjeller	0	4 618 711
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	105 000	156 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-3 500 000	-5 200 000
Resultatført konsernbidrag	-9 698 776	-7 410 844
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-104 723 384	-19 121 794
Endring i midlertidige forskjeller	0	-1 000 000
Alminnelig inntekt	-1 540 793	356 592
Anvendt fremførbart underskudd	-5 500 555	-3 148 724
Mottatt konsernbidrag	9 698 776	7 410 843
Ytet konsernbidrag	-2 657 428	0
Årets skattegrunnlag	0	4 618 711

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-5 500 555
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	0	-5 500 555
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	0	-1 210 122

Utsatt skattefordel bokføres ikke iht. GRS for små foretak.

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	124 000	23 007 084	-5 666	57 672 732	71 102 472	151 900 622
Åretsresultat	0	0	0	0	116 276 367	116 276 367
Kapitalforhøyelse	31 000	57 641 732	0	-57 672 732	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31.12.	155 000	80 648 816	-5 666	0	137 378 839	218 176 989

Det ble 21. desember 2021 vedtatt en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering. Denne var per 31.12.2021 ikke registrert, men ble registrert 12. januar 2022. Kapitalforhøyelsen er på kr. 57 672 732 der kr. 31 000 er økning av aksjekapital og kr. 57 641 732 er overført til overkursfond.



## PENNEO

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

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

### Christina Højem Hofsvø

Styremedlem

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-1846716

IP: 89.8.xxx.xxx

2023-07-07 11:01:53 UTC



### Andreas Højem Olsen

Styrets leder

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-07-07 11:14:22 UTC



### Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 62.16.xxx.xxx

2023-07-07 11:24:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P05XIM-W4TE5-2KPDY-ZXYEE-EV57N-YU6CI

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>