



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 071 173
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOTENG HOLDING AS
Forretningsadresse:	Skippergata 14 7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

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

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:	15.05.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	529 372	40 050
Sum inntekter		529 372	40 050
Kostnader			
Varekostnad		25 705	4 050
Lønnskostnad	2	4 622 279	3 897 777
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	187 723	126 714
Annen driftskostnad	1,2	11 713 785	9 507 042
Sum kostnader		16 549 492	13 535 583
Driftsresultat		-16 020 120	-13 495 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	34 951 538	53 507 843
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		33 232 854	14 191 110
Annen finansinntekt		54 840 326	14 250 915
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6	-2 756 303	6 374 708
Sum finansinntekter		120 268 415	88 324 576
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5,6		19 936 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 232 939	747 932
Annen finanskostnad		41 202 103	13 309 728
Sum finanskostnader		46 435 042	33 994 420
Netto finans		73 833 373	54 330 156
Ordinært resultat før skattekostnad		57 813 253	40 834 623
Skattekostnad på ordinært resultat	7	769 595	5 465 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 043 658	35 369 368
Årsresultat		57 043 658	35 369 368
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Tilleggsutbytte	8	-27 000 000	44 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	84 043 658	-9 130 632
Sum overføringer og disponeringer		57 043 658	35 369 368



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	5 998 208	6 064 048
Sum immaterielle eiendeler		5 998 208	6 064 048
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	31 034 477	15 791 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 904 439	1 291 581
Sum varige driftsmidler		33 938 916	17 083 418
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	438 989 295	373 600 042
Investering i annet foretak i samme konsern	5	31 622 385	54 622 385
Lån til foretak i samme konsern	9,10	849 358 437	790 433 107
Investeringer i tilknyttet selskap	5	55 828 863	100 391 193
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	48 628 964	33 058 076
Investeringer i aksjer og andeler	6	30 045 237	21 809 810
Andre fordringer	9	824 542	12 222 993
Sum finansielle anleggsmidler		1 455 297 723	1 386 137 606
Sum anleggsmidler		1 495 234 847	1 409 285 072
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	662 181	49 375
Andre fordringer		55 000 000	
Konsernfordringer	10	26 306 538	15 701 707
Sum fordringer		81 968 719	15 751 082
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	15 335 724	18 092 027
Sum investeringer		15 335 724	18 092 027



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	691 312	704 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 312	704 210
Sum omløpsmidler		97 995 755	34 547 319
SUM EIENDELER		1 593 230 602	1 443 832 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8,13	2 600 000	2 600 000
Overkurs	8	28 911 068	28 911 068
Annen innskutt egenkapital	8	37 454 611	37 454 611
Sum innskutt egenkapital		68 965 679	68 965 679

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	20 871 038	-9 466 619
Sum opptjent egenkapital		20 871 038	-9 466 619

Sum egenkapital		89 836 717	59 499 060
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 336 007 739	1 097 683 094
Langsiktig konserngjeld	9	9 688 071	11 262 113
Øvrig langsiktig gjeld		4 071 310	3 328 006
Sum annen langsiktig gjeld		1 349 767 120	1 112 273 213

Sum langsiktig gjeld		1 349 767 120	1 112 273 213
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		126 860 539	98 017 531
Leverandørgjeld		787 251	18 510 045
Skyldige offentlige avgifter		251 642	250 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig konserngjeld		3 198 885	567 926
Annen kortsiktig gjeld		22 528 449	154 714 416
Sum kortsiktig gjeld		153 626 766	272 060 119
Sum gjeld		1 503 393 886	1 384 333 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 593 230 603	1 443 832 392



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	175 331 912	117 873 121
Utleie av fast eiendom	1	137 122 074	118 241 460
Annen driftsinntekt	1	46 796 677	319 291 695
Sum inntekter		359 250 663	555 406 276
Kostnader			
Varekostnad		49 644 589	29 639 528
Lønnskostnad	2	82 479 827	68 514 778
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	9 965 937	15 135 528
Annen driftskostnad	1,2	260 102 206	97 646 225
Sum kostnader		402 192 559	210 936 059
Driftsresultat		-42 941 896	344 470 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-29 344 662	274 694 822
Annen finansinntekt		8 712 481	32 736 172
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6	-2 756 303	6 374 708
Sum finansinntekter		-23 388 484	313 805 702
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5,6		5 950 000
Annen finanskostnad		53 024 033	16 241 849
Sum finanskostnader		53 024 033	22 191 849
Netto finans		-76 412 517	291 613 853
Ordinært resultat før skattekostnad		-119 354 413	636 084 070
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-20 923 657	73 269 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		-98 430 756	562 814 762
Årsresultat		-98 430 756	562 814 762
Omregningsdifferanser		18 657 964	-15 923 429



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		18 657 964	-15 923 429
Totalresultat		-79 772 792	546 891 333



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
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	2 685 675 684	2 292 562 824
Maskiner og anlegg	4	12 053 374	12 969 462
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	18 087 767	13 116 060
Driftsmidler - rett til bruk	4	14 494 297	19 178 845
Sum varige driftsmidler		2 730 311 122	2 337 827 191
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	362 160 395	471 837 170
Investeringer i tilknyttet selskap	5	513 105 353	608 477 024
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	83 775 979	54 756 747
Investeringer i aksjer og andeler	6	90 462 267	82 226 839
Andre fordringer	9	2 894 046	12 419 494
Sum finansielle anleggsmidler		1 052 398 040	1 229 717 274
Sum anleggsmidler		3 784 912 000	3 569 747 303
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	26 722 229	25 227 121
Sum varer		26 722 229	25 227 121
Fordringer			
Kundefordringer	10	23 819 613	19 172 097
Andre fordringer		88 813 637	24 222 925
Sum fordringer		112 633 250	43 395 022
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	15 335 724	18 092 027



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum investeringer		15 335 724	18 092 027
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	160 963 726	29 977 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 963 726	29 977 016
Sum omløpsmidler		315 654 929	116 691 186
SUM EIENDELER		4 100 566 929	3 686 438 489
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	1 768 689 971	1 860 028 973
Minoritetsinteresser	8	140 469 024	106 507 003
Sum opptjent egenkapital		1 909 158 995	1 966 535 976
Sum egenkapital		1 940 670 063	1 998 047 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	262 770 131	279 702 938
Sum avsetninger for forpliktelser		262 770 131	279 702 938
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 645 545 024	1 181 195 620
Øvrig langsiktig gjeld		10 498 578	
Langsiktige leieforpliktelser	16	15 449 390	20 186 634
Sum annen langsiktig gjeld		1 671 492 992	1 201 382 254
Sum langsiktig gjeld		1 934 263 123	1 481 085 192



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 079 981	8 283 949
Leverandørgjeld		22 545 907	17 676 881
Betalbar skatt	7	2 214 298	2 702 364
Skyldige offentlige avgifter		8 425 810	10 215 961
Annen kortsiktig gjeld		56 367 747	168 427 098
Sum kortsiktig gjeld		225 633 743	207 306 253
Sum gjeld		2 159 896 866	1 688 391 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 100 566 929	3 686 438 489



Konsernregnskap
Koteng Holding AS
Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

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 forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er øiendomselskap 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.

Konsernregnskapet:

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.

Investeringselendommer

Investeringselendom er elendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opp tjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler. Investeringselendommer måles til virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investeringselendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armløngdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden. Den virkelige verdien av investeringselendom 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 investeringselendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad.

Aktiverte renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring kostnadsføres i selskapsregnskapet.

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 brukersett 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.

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 skjønsmessige 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 forretningselendommer. 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

Morselskap		Pr virksomhetsområde	Konsern	
2021	2022		2022	2021
40 050	529 372	Salgssinntekt	175 331 912	117 873 121
-	-	Verdiregulering forretningselendommer*	-	289 094 739
-	-	Leleinntekter	137 122 074	118 241 460
-	-	Andre driftsinntekter	46 796 677	30 206 955
-	-	Gevinst avgang datter	-	-
40 050	529 372	Sum	359 250 663	555 408 276

Allt omsetning i konsernet er i Norge.

* Årets verdiregulering er på ført mot andre driftskostnader. Beløpet utgjør kr -132 366 261

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

Morselskap			Konsern	
2021	2022		2022	2021
3 336 926	3 887 582	Lønn	66 426 278	44 774 513
482 388	577 907	Folkestrygdavgift	9 637 613	6 086 046
78 462	151 789	Pensjonskostnader	3 647 899	1 737 888
1	5 001	Andre ytelser	2 789 037	16 918 351
3 897 777	4 622 279	Sum	82 479 827	68 514 778
3	3	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	129	98
		Spesifisert på kvinner / menn		
		Menn	86	61
		Kvinner	43	37

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.

	Lønn	Pensjons-	Annen
		kostnader	godtgjørelse
			gjørelse
Ytelser til ledende personer			
Daglig leder / styrets leder	1 527 027	-	-

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

Morselskap			Konsern	
2021	2022		2022	2021
63 950	87 800	Lovpålagt revisjon	1 053 199	400 469
107 100	89 000	Andre tjenester	90 750	107 100

Note 3 Immaterielle eiendeler

Konsern	Forskning og utvikling	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01	536 000	1 666 838	2 202 838
Tilgang ved virksomhetkjøp	-	-	-
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	536 000	1 666 838	2 202 838
Akk. avskrivninger 31.12	-	-	-
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12	-	-	-
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

Mørselskap

	Etendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 01.01	15 791 837	1 451 999	17 243 836
Tilgang kjøpte driftsmidler	15 242 640	1 800 681	17 043 321
Tilgang egenl. driftsmidler			
Avgang			
Anskaffelseskost 31.12	31 034 477	3 252 680	34 287 057
Akk. avskrivninger 31.12	-	348 142	348 142
Bokført verdi pr. 31.12	31 034 477	2 904 438	33 938 916
Årets avskrivninger		187 723	187 723
Årets nedskrivninger			
Årets reverserte nedskrivninger			
Økonomisk levetid		3-5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Konsern

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	Driftsmidler - rett til bruk	SUM
Anskaffelseskost 01.01	31 691 869	46 695 393	32 239 124	110 626 386
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 927 101	9 039 490	88 600	11 055 191
Tilgang egenl. driftsmidler				
Avgang		3 239 227		3 239 227
Anskaffelseskost 31.12	33 618 970	52 495 656	32 327 724	118 442 350
Avskrivninger, nedskrivninger og rev. nedskr. 31.12.		34 407 890	17 833 427	34 407 890
Bokført verdi pr. 31.12	12 053 371	18 087 766	14 494 298	44 635 432
Årets avskrivninger	1 789 160	3 403 624	4 773 148	9 965 937
Årets nedskrivninger		-	-	-
Årets reverserte nedskrivninger				
Økonomisk levetid	5-10 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	





Investeringselendommer

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

Eierkostnaden består av forsikring, elendomsfall og vedlikehold.

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

- Bølggenhet
- Type /kvalitet på elendommen
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

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

Avkastningskravene for investeringselendommer ligger i intervallet 4,85% - 12%, og gjennomsnittet er 6,18 %.

	2022	2021	2020
Bokført verdi eiendom	1 180 147 204	919 777 967	855 945 421
Virkelig verdi	2 685 675 684	2 292 662 824	1 787 840 106
Verdiregulering	1 505 528 480	1 372 784 857	931 894 687

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

	2022	2021
Inngående balanse	2 292 562 824	1 787 840 109
tilgang egne investeringer	144 011 926	27 289 238
tilgang datterselskap	388 144 859	188 338 738
resultatførte verdendringer	-132 366 261	289 084 739
avgang	-8 677 665	-
Utgående balanse	2 685 675 684	2 292 562 824





Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og folles kontrollert virksomhet

Datterselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Forretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel
1) Levangertorget DA	17.09.2009	ja	Levanger	100,00 %	100,00 %
AS Trålika	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Blussuvollsbakken 20 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Dokkgått 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 %
Kvillhaugen 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 %
Østra 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 ANS	01.01.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Heggstadmoen 47 AS	31.12.2021	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Tunga Næringsbygg DA	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	28.11.2006	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 %
Mellomåa 67 DA	07.07.2017	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Miltsandvegen 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	55,12 %	50,25 %
Vestre Rosten 88B ANS	31.08.2022	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Nedre Bakklundet 7 AS	01.03.2022	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 %
5) Industriveien 61 AS	10.03.2022	ja	Trondheim	59,92 %	59,92 %

- 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 og Industriveien 61 AS inngår i konsernet Heimdal Logistikk Invest AS

Norgeskjell AS har bokført varelager av biologiske eiendeler. Verdien er beregnet i henhold til gjennomsnittlig 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

Trondheim Estate AS	10 732 837
Interform AS	8 434 714
Norgeskjell AS	37 036 491
Sum nedskrivning av aksjer	56 204 042

Årets resultatførte nedskrivning:

0





Nye datterselskap konsolidert inn i 2022:

Selskap	Anskaffelsestidspunkt	Kostpris	Identifisert merverdiar	Merverdier henført til:
Vestre Rosten B&B ANS	31.08.2022	17 308 658	26 076 343	Elendom
Nedre Bakklundet 7 AS	01.03.2022	10 900 368	4 905 923	Elendom
Heimdal Logistikkinvest AS	10.03.2022	30 440 000	204 003 336	Elendom

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 Elendom AS	FKV	01.09.2007	EK-metode	Melhus	50,00 %	53 000
Glad waffels AS	FKV	01.01.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	1 000
Smedbrua Elendom AS	FKV	30.06.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Huilfeldgården DA	FKV	15.10.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	65 000
Koteng Jensen Næring 127 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) Gildhelmsveien 3 AS	FKV	20.12.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	-
1) Grillstad Gård	FKV	11.04.2019	EK-metode	Trondheim	0,00 %	-
1) Koteng Jensen AS	FKV	22.08.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 895 000
1) Leangen Bolig AS	FKV	27.01.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	52 197 642
Byggje AS	FKV	13.11.2019	EK-metode	Trondheim	60,00 %	18 750
Heimdal Logistikk Invest AS	FKV	17.01.2019	EK-metode	Trondheim	0,00 %	-
Kjøpmannsgt 40 DA	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	46,70 %	5 285 383
Sandgt 29 ANS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	85 000
GMN 53	TS	22.11.2010	EK-metode	Trondheim	11,00 %	1 851 066
1) Leangenbukta AS	TS	01.12.2016	EK-metode	Trondheim	25,00 %	11 300 000
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 Elendom AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	2 000 000
SUM						155 857 656

- 1) Selskap er eid av Koteng Bolig AS
 2) GMN 53 AS er eid 11 % av Koteng Holding AS. I tillegg eier Ranhelmsveien 57 AS 37,5 % av selskapet
 3) TMS AS er eid 9,37% av Koteng Holding og 20,1% av datterselskapet Dora Invest AS

Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden

Firma	Inngående balanse	Tilgang/avgang	Andre Endringer	Årets resultat	Utgående balanse
Dora II AS	2 908 939			801 363	3 708 302
Koteng Jensen Næring 127 AS	212 312 639	-19 000 000		1 352 467	194 665 107
Heimdal Logistikk Invest AS	58 559 825	-56 559 825		0	0
Huilfeldgården DA	0			0	0
Byggje AS	0			0	0
Gulosen Elendom AS	30 578 901			3 392 922	33 971 824
Glad Waffels AS	1 000			0	1 000
Smedbrua Elendom AS	48 822 641			-14 653 225	34 169 416
Torgård Tomt 1 AS	8 211 602			-8 211 602	0
Torgård Tomt 2 AS	0			872 942	872 942
Torgårdsveien 24 AS	41 848 638			-4 945 191	36 903 447
Gildhelmsveien 3 AS	0			0	0
Grillstad Gård AS	11 350 031	-11 350 031		0	0
Koteng Jensen AS	2 258 280			468 487	2 726 768
Leangen Bolig AS	56 986 673	-10 372 358		8 527 274	55 141 589
SUM FKV	471 837 170	-97 282 214	0	-12 394 563	362 160 394
Svanen Elendom AS	87 042 896			-5 449 767	81 593 231
TIC Elendomsinvest	90 408 072	-90 408 072		0	0
Garda AS	355 670 701	0	18 359 502	-12 942 702	361 087 501
Kjøpmannsgt 40 DA	10 441 651	0		2 065 436	12 507 087
Sandgt 29 ANS	1 211 661	0		-666 864	544 796
GMN 53	13 318 407			4 755 679	18 074 087
Leangenbukta AS	0			0	0
Trondheim Maritime Senter AS	60 385 533	-6 375 000		-4 711 093	39 298 650
SUM TS	608 477 023	-96 781 072	18 359 502	-16 950 099	513 105 353
SUM TS og FKV	1 080 314 193	-194 063 286	18 359 502	-29 344 663	875 265 747





Note 6 Andre aksjer

Omløpsmidler	Eierandel	Kostpris	Markedsværdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 506	15 335 724
Sum		6 101 506	15 335 724

Årets resultatførte verdiendring verdendring -2 766 303

Anleggsmidler

Morselskap Balansført verdi	Eierandel	Anleggsmidler	Konsern	
			Eierandel	Balansført verdi
-		Gristad Marina AS *)	16,0 %	28 050 000
-		GMN 6 AS *)	30,0 %	11 271 746
-		Mesh Holding AS	12,5 %	11 999 122
-		GMN 51 AS *)	30,0 %	4 942 587
-		GMN 52 AS *)	30,0 %	4 142 368
1 371 780	2,2 %	Elektr AS	2,2 %	1 371 780
5 000 000	8,6 %	Spring Dogu Holding AS	8,6 %	5 000 000
4 117 063	6,4 %	Piankonic AS	6,4 %	4 117 063
2 023 498	31,4 %	Trondheim Estate AS	31,4 %	2 023 498
1 008 000	2,5 %	Ålfjord Sparebank	2,5 %	1 008 000
663 819	1,1 %	Midvest I AS	1,1 %	663 819
20 600	10,0 %	Glassbygg AS	10,0 %	20 600
6 500	2,5 %	Ålfjord Ulvikving AS	2,5 %	6 500
1 968 200	1,8 %	Loopfront AS	1,8 %	1 968 200
3 200 000	4,4 %	Spring Health Holding AS	4,4 %	3 200 000
4 666 666	2,2 %	Hydrogen Mem-Tech AS	2,2 %	4 666 666
5 000 121	2,5 %	Vilalthings AS	2,5 %	5 000 121
999 999	10,0 %	Journey Technologies AS	10,0 %	999 999
		Andre aksjer		11 217
30 045 237				90 462 266

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

Note 7 Skattekostnad

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:		Konsern	
2021	2022			2022	2021
4 072 210	-	Betalbar skatt		2 214 298	2 702 364
1 393 045	769 595	Endring i utsatt skatt		-23 137 955	70 566 944
5 465 255	769 595	Skattekostnad ordinært resultat		-20 923 657	73 269 308
Morselskap		Betalbar skatt i balansen		Konsern	
2021	2022			2022	2021
4 072 210	-	Årets betalbare skatt		2 214 298	2 702 364
-4 072 210	-	Skatt på avgitt konsernbidrag		-	-
		Betalbar skatt i balansen		2 214 298	2 702 364
Morselskap		Avstemning fra nominell til faktisk skattesats		Konsern	
2021	2022			2022	2021
40 834 623	57 813 253	Ordinært resultat før skatt		-119 354 412	636 084 069
40 834 623	57 813 253	Årsresultat før skatt		-119 354 412	636 084 069
8 983 617	12 718 916	Forvenlet inntektskatt etter nominell skattesats		-26 257 971	139 938 495
		Skatteeffekten av følgende poster:			
-3 518 362	-11 949 321	Permanente forskjeller		5 323 030	-66 517 722
-	-	Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel		11 284	-151 468
-	-	Virkning av endr. i skatteregler og -sats		-	-
-	-	Effekt av endret skattesats		-	-
		Andre poster			
5 465 255	769 595	Skattekostnad		-20 923 657	73 269 309
13,4 %	1,3 %	Effektiv skattesats		17,5 %	11,5 %





Morselskap
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	1 334	-	88 298
Inntektsført utbytte	-	-	-	-
Varer	-	-	-	-
Fordringer	6 085 382	-	6 086 504	-
Andeler	-	-	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-	-	-
Langsiktig gjeld	-	-	-	-
Finansielle anleggsmidler	-	-	-	-
Underskudd til framføring	-	-	-	-
Sum	6 085 382	1 334	6 086 504	88 298
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	6 085 382	1 334	6 086 504	88 298

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

Konsern
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2022	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	302 670 844	-	292 130 589
Immaterielle eiendeler	-	-	-	-
Inntektsført utbytte	-	-	-	-
Varer	-	4 472 292	-	4 479 655
Fordringer	6 232 943	-	6 338 094	-
Investeringer	-	79 200	-	-
Kortsiktig gjeld	39 578	-	39 578	-
Langsiktig gjeld	-	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	374 651	-	4 358 533
Underskudd til framføring	21 936 416	-	32 879 598	-
Sum	28 208 937	307 596 987	39 258 269	300 968 777
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	314 889	-	-1 059 621
Netto utsatt forpliktelse i balansen	28 208 937	307 911 876	39 258 269	299 909 156





Note 6 Egenkapital

Morselskap	Aksje-	Overkurs	Annen innskutt	Annen	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	2 600 000	28 911 068	37 464 811	-8 466 619	59 499 059
Årets endring i egenkapital:					
Tilleggsutbytte				-27 000 000	-27 000 000
Fusjon					
Utbytte til minoritet				293 999	293 999
Andre endringer				57 043 658	57 043 658
Årets resultat					
Egenkapital 31.12.22	2 600 000	28 911 068	37 464 811	20 871 038	89 836 716

	Aksje-	Overkurs	egenkapital Majoritet	egenkapital Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	2 600 000	28 911 068	1 860 028 973	106 507 003	1 998 047 044
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			-80 371 871	-18 058 884	-98 430 755
Tilleggsutbytte			-27 000 000		-27 000 000
Utbytte minoritet				-1 875 000	-1 875 000
Tilgang minoritet				52 246 407	52 246 407
Avgang minoritet					
Omrøgningsdifferanser			18 657 964		18 657 964
Andre endringer			-2 626 096	1 649 500	-975 595
Egenkapital 31.12.22	2 600 000	28 911 068	1 768 689 971	140 469 024	1 940 670 063

Spesifikasjon av opptjent egenkapital 31.12.22

Fond for vurderingsforskjeller		1 768 689 971
Annen egenkapital		1 768 689 971
Sum opptjent egenkapital		1 768 689 971
	2022	2021
Minoritetsinteresser - før verdiendringer	15 700 593	40 997 819
Verdijustert andel av foretningseiendommer	124 768 431	65 509 185
Minoritetsinteresser - forenklet IFRS	140 469 024	106 507 003

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap	2021	2022	Andre fordringer	2022	Konsern 2021
	12 222 993	824 542		2 894 046	12 419 494
	823 491 183	897 997 401	Lån til datter, FKV og TS	83 775 979	54 756 747

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Koleng Elendom 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

Konsern	2022	2021
Spesifikasjon av varelager		
Råvarer	21 096 250	20 890 760
Varer under tilvirkning	5 625 979	4 336 381
Ferdigvarer	26 722 228	25 227 121
Sum		





Note 12 Bankinnskudd
Bankinnskudd, kontanter o.l. i konsernet omfatter bundne skattekredittmidler med kr 2 882 637,- i Koleng Holding AS utgjør dette 170 967,-

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:	Aksjetype	Antall	Pålydende	Bokført
Ivar J. Koleng	A-aksjer	460	173	78 000
IMKO AS	B-aksjer	4 860	173	840 667
HEKO AS	B-aksjer	4 860	173	840 667
AUKO AS	B-aksjer	4 860	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. Styrermedlem Hedda Kristine Volden Koleng er Innehaver av HEKO AS, styremedlem Aurora Koleng er innehaver av AUKO AS og Imre Andras Koleng er innehaver av IMKO AS.

Ivar J. Koleng er styreleder og daglig leder i selskapet

Note 14 Annen langsiktig gjeld

Morselskap	2021	2022	Gjeld som forfaller mer enn fem år eller regnskapsårets slutt:	2022	Konsern 2021
	13 936 350	2 644 819	Gjeld til kredittinstitusjoner	2 644 819	13 936 350
	13 936 350	2 644 819	Sum annen langsiktig gjeld	2 644 819	13 936 350

Note 15 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap	2021	2022	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2022	Konsern 2021
	98 017 531	126 860 539	Kortsiktig gjeld	138 079 981	8 283 949
	1 097 683 094	1 336 007 739	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 645 545 024	1 181 195 620
	-	-	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
	1 195 700 625	1 462 868 278	Sum	1 781 625 005	1 189 479 569

Morselskap	2021	2022	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2022	Konsern 2021
	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 685 675 694	2 292 562 824
	-	-	Driftsmøbler, inventar, verkøyt, kontormøbler o.l	-	-
	-	-	Fordringer	23 819 613	19 172 097
	-	-	Totalt	2 709 495 297	2 311 734 921

Note 16 Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler knyttet til leie av lokaler og leasing av bil, båt og driftsmøbler. Gjenværende levetid er 0,6 til 5,6 år. Benyttet diskonteringsrente er fra 4% til 5%.

Leieforpliktelser

Endringer i leieforpliktelser	2022	2021
Inngående balanse	20 186 634	24 497 294
Nye/andre leieforpliktelser innregnet i perioden	86 110	271 166
Betaling av avdrag	-5 500 800	-5 552 708
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelser	677 446	970 882
Totale leieforpliktelser 31. desember	15 449 390	20 186 634

Kortsiktige leieforpliktelser	4 659 078	5 552 708
Langsiktige leieforpliktelser	10 790 312	14 633 926
Totale leieforpliktelser	15 449 390	20 186 634

Fremtidig udiskontert kontantstrøm knyttet til leieforpliktelserne følger av tabellen under:

Udskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	2022	2021
Mindre enn 1 år	5 469 372	5 615 457
1-2 år	4 485 306	5 584 317
2-3 år	4 126 617	4 594 719
3-4 år	2 369 064	4 119 104
4-5 år	568 967	2 340 775
Mer enn 5 år	0	570 083
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31. desember	17 010 416	22 824 458





Konsernregnskap Koteng Holding AS

Kontantstrømpstilling

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022	2022	2021	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
40 834 623	57 813 253	Ordinært resultat før skattekostnad	-119 354 412	636 084 069
-	-	Verdiregulering eiendommer	132 366 261	-289 084 739
-	-	Periodens beløpte skatt	-2 702 364	-1 304 453
128 714	187 723	Ordinære avskrivninger	9 965 937	15 135 528
-	-60 952 070	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-4 175 297	-
-23 781 515	-	Tap/gevinst ved salg av virksomhet	-	-8 351 961
9 328 332	-	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	32 100 865	-291 865 250
-	-612 806	Endring i varer	-1 495 108	-5 144 534
18 510 045	-17 722 794	Endring i kundefordringer	-4 847 517	-2 268 638
-109 630 659	-84 044 131	Endring i leverandørgjeld	4 869 027	3 850 743
<u>139 403 501</u>	<u>-172 735 773</u>	Endringer i konsernmellomværender	-	-
<u>74 789 041</u>	<u>-288 066 698</u>	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-168 616 155	150 708 829
		Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	<u>-139 688 684</u>	<u>207 767 696</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	9 916 892	500 558
-388 451	-17 043 221	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-154 978 517	-222 310 945
36 587 235	95 514 400	Innbetalinger ifra finansielle anleggsmidler	105 931 400	74 054 817
-235 121 462	-51 328 435	Utbetalinger til finansielle anleggsmidler	-8 235 427	-
-	-	Innbetalinger ved salg av virksomhet	-	25 151 515
-	-	Utbetaling ved kjøp av virksomhet	-35 237 999	-8 023 561
<u>-198 922 678</u>	<u>27 142 744</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-82 803 652</u>	<u>-130 627 615</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
76 083 249	239 067 949	Endring langsiktig gjeld	314 018 511	53 760 420
-44 500 000	-27 000 000	Utbetaling av utbytte	-28 876 000	-47 050 000
0	-	Avgang minoritet	-	-101 549 808
90 039 860	28 843 008	Netto endring i kassekreditt	68 135 512	-140 972
<u>121 623 109</u>	<u>240 910 957</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>363 279 024</u>	<u>-94 980 360</u>
-2 510 528	-12 897	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	130 986 708	-17 840 279
3 214 738	704 210	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	29 977 015	47 817 293
<u>704 210</u>	<u>691 312</u>	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	<u>160 963 727</u>	<u>29 977 015</u>





Koteng Holding AS

Organisasjonsnummer 989 071 173

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2022

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 næringsseidommer, samt Koteng Bolig som har utvikling og salg av bolig som sitt virksomhetsområde. Koteng Holding AS er også indirekte medeier i Kawe som er et eiendomsselskap i Estland.

Koteng Holding AS har også datterselskap som driver annen virksomhet. Koteng Eiendom AS er konsernets forvaltningsselskap med ansvar for salg, drift og utleie. Kvilhaugen Gård AS driver egen restaurantvirksomhet i Trondheim, og Interform AS produserer og selger badekar. Norgeskjell driver høsting og salg av blåskjell.

Rettsvisende oversikt over utviklingen og resultatet

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS. Dette er gjort for å gi et mer rettsvisende bilde av konsernets virkelige stilling ved utgangen av rapporteringsperioden.

Konsernet har et årsresultat på -79,8 mill. kr. i 2022 mot 515 mill. kr i 2021. Nedgangen skyldes hovedsakelig reduserte verdier på næringsseidom og økte finanskostnader. Leieinntektene økte med 18,9 mill. kr til 175,3 mill. kr i 2022.

En stor del av virksomheten skjer i samarbeid med andre eiendomsinvestorer, og medregnet andel datter- og tilsluttede selskaper utgjør leieinntektene 227,3 mill. kr.

I løpet av 2022 solgte Koteng Holding AS sin andel i selskapet TIC Eiendomsinvest AS samt eiendommen Rosenborgata 31 og kjøpte selskapet Vestre Rosten 88 B ANS. Datterselskapene Gulosen Eiendom AS og Torgård Tomt 2 AS kjøpte to selskap som eier hver sin tomt på henholdsvis Øysand i Melhus kommune og Torgård i Trondheim kommune. I tillegg har tre næringsbygg vært under oppføring i 2022 og ferdigstilt i 2023 på sydsiden av Trondheim. Et næringsbygg på ca 10 000 kvm på Tunga i Trondheim er fortsatt under oppføring og byggetrinn 1 blir ferdigstilt høsten 2023.

Risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike former for risiko. Virksomhet 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. Selskapet har hatt lite tap på fordringer, og ved utløp av leieperioden har leietakerne hovedsakelig fornyet eller forlenget sine kontrakter. Til tross for renteøkningen har det også vært pågang fra nye interessenter i 2022.

Konsernets egenkapital er på 1940,7 mill. kr som utgjør 47 % av totalkapitalen på 4100,6 mill. kr. Etter Styrets vurdering anses selskapets kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Fortsatt drift

Styret mener at konsernregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter i Trondheimsområde





både innenfor bolig- og næringseiendom. Markedsverdien av eiendommene overstiger fortsatt bokført verdi. 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

Konsernet har fokus på å bidra til en bærekraftig utvikling innenfor klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Hva som vektlegges i de ulike dimensjonene kan variere fra prosjekt til prosjekt, men det handler blant annet om å utvikle områder og bygg som stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser. Som eiendomsutvikler skal virksomheten etterstrebe og skape områder som gir identitet og stedstilhørighet til en fornuftig kostnad. Videre tilstrebes reduksjon av klimagassutslippene ved å bli bedre på energibruk, velge riktige energiløsninger med riktige energibærere, bruke materialer med lavere klimagassutslipp i produksjon og minimere transport med fossilt drivstoff. Ombruk og rehabilitering framfor nytt der det er mulig er vesentlig innenfor alle prosjekter.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet anses godt, og sykefraværet er lavt. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassene i konsernet i 2022.

Likestilling

Styret ønsker en likebehandling av kjønnene der det er hensiktsmessig ut fra arbeidets art og de fysiske krav som arbeidsoppgaven stiller. Konsernet har 129 ansatte hvorav 43 kvinner og 87 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø i betydelig grad. Ved oppføring og rehabilitering av eiendommer utføres arbeidet i henhold til pålagte miljø- og sikkerhetskrav, og alt avfall blir forskriftsmessig behandlet.

Åpenhetsloven

Redegjørelse om aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er lagt ut på selskapet hjemmeside koteng@koteng.no

Trondheim, 15.5.23

Ivar J. Koteng
Styrets leder

Imre Koteng
Styremedlem

Aurora Koteng
Styremedlem

Hedda Koteng
Styremedlem

Transaksjon 09222115557493050901



Signert IK1, AK, IK2, HK



Deloitte.

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

Tel: +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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: FAHEP-E64K7-ZLINDA-HVBFL-3GE5K-PZGEO



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Koteng Holding AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 intern kontroll 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 modifiserer 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 eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: FAHEP-E64K7-ZLINDA-HVBFL-3GESK-PZGEO



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Koteng Holding AS

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.

Trondheim, 1. juni 2023
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FAHEP-E64K7-ZLINDA-HVBFL-3GE5K-PZGEO



PENNEO

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

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

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-01 11:35:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FAHEP-E64K7-ZLINDA-HVBFL-3GE5K-PZ6EO

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>