



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	15	40 050	76 500
Sum inntekter		40 050	76 500
Kostnader			
Varekostnad		4 050	
Lønnskostnad	2	3 897 777	1 861 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	126 714	12 724
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 507 042	7 612 440
Sum kostnader		13 535 583	9 486 660
Driftsresultat		-13 495 533	-9 410 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	53 507 844	49 503 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 191 110	15 967 236
Annen finansinntekt		14 250 915	769 359
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	6	6 374 708	-594 973
Sum finansinntekter		88 324 577	65 644 622
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	19 936 760	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		747 932	1 166 153
Annen rentekostnad		13 309 729	33 080 810
Sum finanskostnader		33 994 421	34 246 963
Netto finans		54 330 156	31 397 659
Ordinært resultat før skattekostnad		40 834 623	21 987 499
Skattekostnad på ordinært resultat	11	5 465 255	-1 787 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 369 368	23 774 562
Årsresultat		35 369 368	23 774 562
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		44 500 000	28 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-9 130 632	-4 225 438
Sum overføringer og disponeringer		35 369 368	23 774 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	6 064 048	7 416 471
Sum immaterielle eiendeler		6 064 048	7 416 471
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	15 791 837	15 791 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 291 581	1 029 844
Sum varige driftsmidler		17 083 418	16 821 681
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	373 600 042	156 082 040
Investering i annet foretak i samme konsern	5	54 622 385	54 677 385
Lån til foretak i samme konsern	7	790 433 107	665 640 132
Investeringer i tilknyttet selskap	5	100 391 193	99 678 830
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	33 058 076	71 149 190
Investeringer i aksjer og andeler	6	21 809 810	17 786 750
Andre fordringer	2,7	12 222 993	12 815 954
Sum finansielle anleggsmidler		1 386 137 606	1 077 830 281
Sum anleggsmidler		1 409 285 072	1 102 068 433
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	49 375	49 375
Andre fordringer			735 786
Konsernfordringer		15 701 707	10 475 350
Sum fordringer		15 751 082	11 260 511
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	18 092 027	11 717 319
Sum investeringer		18 092 027	11 717 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	704 210	3 214 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 210	3 214 738
Sum omløpsmidler		34 547 319	26 192 568
SUM EIENDELER		1 443 832 391	1 128 261 001

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8,9	2 600 000	2 600 000
Overkurs	9	28 911 068	28 911 068
Annen innskutt egenkapital		37 454 611	37 495 361
Sum innskutt egenkapital		68 965 679	69 006 429

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-9 466 619	-335 987
Sum opptjent egenkapital		-9 466 619	-335 987

Sum egenkapital		59 499 060	68 670 442
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	1 097 683 094	960 796 472
Langsiktig konserngjeld		11 262 113	14 913 118
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 328 006	64 131 379
Sum annen langsiktig gjeld		1 112 273 213	1 039 840 969

Sum langsiktig gjeld		1 112 273 213	1 039 840 969
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12,3	98 017 531	7 977 671
Leverandørgjeld		18 510 045	
Skyldige offentlige avgifter		250 201	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld		567 926	181 525
Annen kortsiktig gjeld		154 714 415	11 590 394
Sum kortsiktig gjeld		272 060 118	19 749 590
Sum gjeld		1 384 333 331	1 059 590 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 443 832 391	1 128 261 001



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	15	117 873 121	100 876 272
Utleie av fast eiendom	15	118 241 460	102 060 816
Annen driftsinntekt	15	319 291 695	31 582 712
Sum inntekter		555 406 276	234 519 800
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		29 639 528	30 203 084
Lønnskostnad	2	68 514 778	57 479 021
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	15 135 528	9 897 173
Annen driftskostnad	2	97 646 226	108 420 544
Sum kostnader		210 936 060	205 999 822
Driftsresultat		344 470 216	28 519 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	258 771 393	89 235 370
Annen renteinntekt		1 421 668	2 305 878
Annen finansinntekt		31 314 504	2 114 684
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	6	6 374 708	-594 973
Sum finansinntekter		297 882 273	93 060 959
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	5 950 000	
Annen finanskostnad		16 241 849	36 851 236
Sum finanskostnader		22 191 849	36 851 236
Netto finans		275 690 424	56 209 723
Ordinært resultat før skattekostnad		620 160 640	84 729 701
Skattekostnad på ordinært resultat	11	73 269 308	-2 561 226
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 891 332	87 290 927
Årsresultat		546 891 332	87 290 927



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		27 437 624	5 881 958
Årsresultat etter minoritetsinteresser		519 453 708	81 408 969



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	3	536 000	
Goodwill	3	1 666 838	
Sum immaterielle eiendeler		2 202 838	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	2 292 562 824	1 787 840 108
Maskiner og anlegg	4	12 969 462	17 533 295
Skip, rigger, fly og lignende	4	13 116 060	11 287 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 178 845	23 721 810
Sum varige driftsmidler		2 337 827 191	1 840 382 223
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	471 837 170	317 343 033
Investeringer i tilknyttet selskap	5	608 477 024	539 795 303
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	54 756 747	89 279 864
Investeringer i aksjer og andeler	6	82 226 839	84 153 279
Andre fordringer	2,7	12 419 499	18 352 268
Sum finansielle anleggsmidler		1 229 717 279	1 048 923 747
Sum anleggsmidler		3 569 747 308	2 889 305 970
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	17	25 227 121	20 082 587
Sum varer		25 227 121	20 082 587
Fordringer			
Kundefordringer	12	19 172 097	16 903 561
Andre fordringer		24 222 925	12 244 951
Konsernfordringer			-3 623 713
Sum fordringer		43 395 022	25 524 799
Investeringer			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	18 092 027	11 717 319
Sum investeringer		18 092 027	11 717 319
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	29 977 016	47 817 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 977 016	47 817 293
Sum omløpsmidler		116 691 186	105 141 998
SUM EIENDELER		3 686 438 494	2 994 447 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8,9	2 600 000	2 600 000
Overkurs	9	28 911 068	28 911 068
Sum innskutt egenkapital		31 511 068	31 511 068

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	1 860 028 973	1 386 198 184
Minoritetsinteresser	9	106 507 003	182 313 545
Sum opptjent egenkapital		1 966 535 976	1 568 511 729

Sum egenkapital

1 998 047 044 **1 600 022 797**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	11	279 702 938	208 343 938
Sum avsetninger for forpliktelser		279 702 938	208 343 938

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	1 181 195 620	1 027 461 942
Øvrig langsiktig gjeld			95 662 598
Langsiktig leieforpliktelser		20 186 634	24 497 294
Sum annen langsiktig gjeld		1 201 382 254	1 147 621 834

Sum langsiktig gjeld

1 481 085 192 **1 355 965 772**



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,3	8 283 949	8 424 921
Leverandørgjeld		17 676 881	13 826 138
Betalbar skatt	11	2 702 364	1 304 453
Skyldige offentlige avgifter		10 215 961	8 530 553
Annen kortsiktig gjeld		168 427 103	6 373 334
Sum kortsiktig gjeld		207 306 258	38 459 399
Sum gjeld		1 688 391 450	1 394 425 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 686 438 494	2 994 447 968



Konsernregnskap Koteng Holding AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021		2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
21 987 499	40 834 623	Ordinært resultat før skattekostnad	620 160 640	84 729 701
-	-	Verdiregulering eiendommer	-289 084 739	37 473 703
-4 403	-	Periodens betalte skatt	-1 304 453	-4 402
12 724	126 714	Ordinære avskrivninger	15 136 528	9 897 173
-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-718 760
-9 566 737	-23 781 515	Tap/gevinst ved salg av virksomhet	-8 351 961	-6 525 890
7 382 697	9 326 332	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	-275 931 821	-81 257 007
-	-	Endring i varer	-5 144 534	4 121 386
-49 375	-	Endring i kundefordringer	-2 288 536	5 482 517
-10 703 116	18 510 045	Endring i leverandørgjeld	3 850 743	-4 167 241
-120 413 338	-109 630 659	Endringer i konsernmellomværender	-	-
14 033 425	139 403 501	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	150 706 829	-5 820 941
-97 320 624	74 789 041	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	207 787 898	43 210 250
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	500 558	718 750
-	-388 451	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-222 310 945	-25 931 516
48 226 737	36 587 235	Innbetalinger ifra finansielle anleggsmidler	74 054 817	19 052 907
-57 998 772	-235 121 462	Utbetalinger til finansielle anleggsmidler	-	-6 335 200
-	-	Innbetalinger ved salg av virksomhet	25 151 515	43 644 505
-	-	Utbetaling ved kjøp av virksomhet	-8 023 561	-50 958 267
-9 772 035	-198 922 678	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-130 627 615	-19 808 821
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
135 161 201	76 083 249	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	153 733 678	123 054 334
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-99 973 268	-73 437 589
-28 000 000	-44 500 000	Utbetaling av utbytte	-47 050 000	-42 750 000
0	-	Avgang minoritet	-101 549 808	-
-	90 039 860	Netto endring i kassekreditt	-140 972	-531 536
107 161 201	121 623 109	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-94 980 360	6 335 210
68 542	-2 510 528	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-17 840 279	29 736 638
3 148 196	3 214 738	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	47 817 293	18 080 660
3 214 738	704 210	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	29 977 016	47 817 293





**Konsernregnskap
Koteng Holding AS**

Noter til regnskapet 2021

Note 1 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 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.

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.

Konsernregnskapet:

Aksjer er i utgangspunktet verdsatt til virkelig verdi. Aksjer som ikke handles i et aktivt marked verdsattes 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 opplyene 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.

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 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.

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 yes, 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 forretnings eiendommer. Det er beregnet utsatt skatt i konsernet av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskap som reverserer.

Offentlige tilskudd

Investerings tilskudd 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 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad				Konsern	
Morselskap				2021	2020
2020	2021				
1 591 130	3 336 926	Lønn		44 774 513	48 169 683
224 348	482 388	Folketrygdavgift		6 086 046	5 570 083
40 117	78 462	Pensjonskostnader		1 737 868	2 164 198
5 901	1	Andre ytelser		15 916 351	1 575 057
1 861 496	3 897 777	Sum		68 514 778	67 479 021
1	3	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret		98	88
		<i>Spesifisert på kvinner / menn</i>			
		Menn		61	
		Kvinner		37	

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

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjonskostnader	Annen godtgjørelse
Daglig leder / styrets leder	1 934 348	-	-

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

Morselskap				2021	Konsern 2020
2020	2021				
60 000	63 950	Lovpålagt revisjon		400 469	489 619
67 600	107 100	Regnskapsteknisk bistand		107 100	67 600
8 300	-	Skatterådgivning		-	8 300

Note 3 Immaterielle eiendeler

Konsern

	Forskning og utvikling	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01	-	-	-
Tilgang ved virksomhetskjøp	-	1 666 838	1 666 838
Tilgang	536 000	-	536 000
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

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

10 år
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

Morselskap

	Eiendom	Driftsløsøre,	SUM
Anskaffelseskost 01.01	15 791 837	1 063 548	16 855 385
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	388 451	388 451
Anskaffelseskost 31.12	15 791 837	1 451 999	17 243 836
Akk. avskrivninger 31.12	-	160 419	160 419
Bokført verdi pr. 31.12	15 791 837	1 291 580	17 083 418
Årets avskrivninger	-	126 714	126 714
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	35 136 109	38 376 284	31 964 558	105 476 951
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 150 262	5 248 141	274 566	6 672 969
Avgang	-	500 558	-	500 558
Anskaffelseskost 31.12	36 286 371	43 123 867	32 239 124	111 649 362
Akk. avskrivninger 31.12	23 316 911	30 007 802	13 060 278	109 453 073
Bokført verdi pr. 31.12	12 969 460	13 116 065	19 178 846	45 264 368
Årets avskrivninger	7 040 446	3 277 557	4 817 530	15 135 529
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, eiendomskaft 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 4,50% - 10%, og gjennomsnittet er 6,40%.

	2021	2020	2019
Bokført verdi eiendom	919 777 967	855 945 421	761 012 743
Virkelig verdi	2 292 562 824	1 787 840 108	1 768 736 695
Verdiregulering	1 372 784 857	931 894 687	1 007 723 951

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.

	2021	2020
Inngående balanse	1 787 840 109	1 768 736 695
tilgang egne investeringer	27 299 238	30 187 623
tilgang datterselskap	188 338 738	87 923 880
resultatførte verdilendringer	289 084 739	-37 473 703
avgang	-	-61 534 387
Utgående balanse	2 292 562 824	1 787 840 109





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 %
Blussuvollsbakken 20 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Dokkgt 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 %
Øvre Baklandet 19 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 Elendom AS	01.01.2021	ja	Åfjord	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	28.11.2005	ja	Åfjord	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 %
Mellomilla 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	3) Trondheim	55,12 %	50,25 %

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

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

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:

19 936 760

Nye datterselskap konsolidert inn i 2021:

Selskap	Anskaffelstids punkt	Kostpris	Identifiserte merverdier	Merverdier henført til:
Ingvald Ystgaards v 13B AS	01.10.2021	26 166 927	22 712 678	Eiendom
Østre Rosten 20	01.04.2021	39 526 632	35 678 116	Eiendom
Snadder og snaskum Elendom AS	25.03.2021	3 000 000	649 353	Eiendom
Goluft AS	01.12.2021	30 000	0	IA
Ørens kontorbygg ANS	01.07.2021	13 482 925	12 880 328	Eiendom
Heggstadmoen 47 AS	31.12.2021	56 051 162	56 017 761	Eiendom





Firma	FKV/TS	Ansk.-tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Kostpris
Tilknyttet selskap og felleskontrollerte virksomheter (TS/FKV)						
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
Glad waffels AS	FKV	01.01.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	1 000
Smedbrua Eiendom AS	FKV	30.06.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Hullfeldtgården DA	FKV	15.10.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	55 000
Ranheimsveien 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) Gildehelmsveien 3 AS	FKV	20.12.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	-
1) Grillstad Gård	FKV	11.04.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	7 450 000
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 %	62 570 000
Bygge AS	FKV	13.11.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	18 750
Heimdal Logistikk Invest AS	FKV	17.01.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	23 000 000
Kjøpmannsgt 40 DA	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	46,70 %	5 285 363
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 Eiendom AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	2 000 000
TIC Eiendomsinvest	TS		EK-metode	Trondheim	20,00 %	44 562 330
SUM						241 242 344

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	Kapital- endringer	Årets resultat	Utgående balanse
Dora II AS	3 666 319	-	-759 380	2 906 939
Ranheimsveien 127 AS	177 548 081	-9 000 000	43 764 558	212 312 639
Heimdal Logistikk Invest AS	23 616 272	-	32 943 554	56 559 825
Hullfeldtgården DA	-	-	(0)	-
Dare to Design AS	-	-	-	-
Gulosen Eiendom AS	21 168 610	-	9 410 291	30 578 901
Glad Waffels AS	1 000	-	-	1 000
Smedbrua Eiendom AS	1 180 554	-	47 642 087	48 822 641
Torgård Tomt 1 AS	2 216 698	-	5 994 905	8 211 602
Torgård Tomt 2 AS	2 852 503	-	-2 852 503	0
Torgårdsveien 24 AS	18 213 818	-	23 634 821	41 848 638
Gildehelmsveien 3 AS	-	-	-	-
Grillstad Gård AS	5 371 967	-	5 978 064	11 350 031
Koteng Jensen AS	2 039 696	-	218 684	2 258 280
Leangen Bolig AS	59 467 616	-	-2 480 944	56 986 673
SUM FKV	317 343 033	-9 000 000	163 494 137	471 837 170
Svanen Eiendom AS	66 156 465	-	20 886 533	87 042 998
TIC Eiendomsinvest	66 419 695	-3 200 000	27 186 377	90 406 072
Garda AS	326 002 684	-6 595 980	36 263 997	355 670 701
Kjøpmannsgt 40 DA	10 316 303	-	125 348	10 441 651
Sandgt 29 ANS	2 544 824	-	-1 333 163	1 211 661
GMN 53	16 009 351	-	-2 680 944	13 318 407
Leangenbukta AS	-	-	0	0
Trondheim Postgård DA	16 799 554	-16 799 554	-	-0
Trondheim Maritime Senter AS	35 546 427	-	14 839 106	50 385 533
SUM TS	539 795 302	-26 595 534	95 277 266	608 477 023
SUM TS og FKV	857 138 335	-35 595 534	258 771 393	1 080 314 194





Note 6 Andre aksjer

Omløpsmidler

	Elerandel	Kostpris	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 506	18 092 027
Sum		6 101 506	18 092 027

Årets resultatførte verdiendring verdiendring

6 374 708

Anleggsmidler

Morselskap

Konsern

Balansført verdi	Elerandel	Anleggsmidler	Elerandel	Balansført verdi
-		Griestad 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 %	4 142 358
1 371 780	2,2 %	Elekt 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 %	Planktonic AS	6,4 %	4 117 063
2 023 498	31,4 %	Trondheim Estate AS	31,4 %	2 023 498
1 008 000	2,5 %	Afjord Sparebank	2,5 %	1 008 000
647 568	1,1 %	Midvest I AS	1,1 %	647 568
20 600	10,0 %	Glassbygg AS	10,0 %	20 600
5 500	2,5 %	Afjord Utvikling AS	2,5 %	5 500
1 718 200	3,6 %	Loopfront AS		1 718 200
1 897 600	4,4 %	Spring Health Holding AS		1 897 600
4 000 000	3,1 %	Hydrogen Mem-Tech AS		4 000 000
		Andre aksjer		11 217
21 809 810				82 226 839

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

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap

Konsern

2020	2021		2021	2020
12 815 954	12 222 993	Andre fordringer	12 419 494	18 352 268
736 789 322	823 491 183	Lån til datter, FKV og TS	54 756 747	89 279 864

Note 8 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 Kristline 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 9 Egenkapital

Morselskap

	Akse- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	2 600 000	28 911 068	37 495 361	-335 987	68 670 442
Årets endring i egenkapital:					
Tilleggsutbytte	-	-	-	-44 500 000	-44 500 000
Fusjon	-	-	-40 750	-	-40 750
Årets resultat	-	-	-	35 369 368	35 369 368
Egenkapital 31.12.21	2 600 000	28 911 068	37 454 611	-9 466 619	59 499 060

Konsern

	Akse- kapital	Overkurs	Annen egenkapital Majoritet	Annen egenkapital Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	2 600 000	28 911 068	1 386 198 184	182 313 545	1 600 022 797
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat 2021	-	-	519 453 708	27 437 624	546 891 332
Årets utbytte	-	-	-	-	-
Avgang minoritet	-	-	-855 643	-100 694 165	-101 549 808
Utdelinger i 2021	-	-	-44 500 000	-2 550 000	-47 050 000
Andre endringer	-	-	-267 276	-	-267 276
Egenkapital 31.12.21	2 600 000	28 911 068	1 860 028 974	106 507 003	1 998 047 044

Spesifikasjon av opptjent egenkapital 31.12.21

Fond for vurderingsforskjeller	-
Annen egenkapital	1 860 028 973
Sum opptjent egenkapital	1 860 028 973

	2021	2020
Minoritetsinteresser - før verdiendringer	40 997 819	60 491 002
Verdijustert andel av foretningselemdommer	65 509 185	121 822 543
Minoritetsinteresser - forenklet IFRS	106 507 003	182 313 545

Note 10 Annen langsiktig gjeld

Morselskap	2020	2021	Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2021	Konsern 2020
	14 545 280	13 936 350	Gjeld til kredittinstitusjoner	13 936 350	40 362 932
	14 545 280	13 936 350	Sum annen langsiktig gjeld	13 936 350	40 362 932

Note 11 Skattekostnad

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:		Konsern	
2020	2021			2021	2020
-	4 072 210	Betalbar skatt		2 702 364	1 304 453
-1 787 063	1 393 045	Endring i utsatt skatt		70 566 944	-3 865 679
-1 787 063	5 465 255	Skattekostnad ordinært resultat		73 269 308	-2 561 226
Morselskap		Betalbar skatt i balansen		2021	Konsern 2020
2020	2021				
-	4 072 210	Årets betalbare skatt		2 702 364	1 304 453
-	-4 072 210	Skatt på avgitt konsernbidrag		-	-
-	-	Betalbar skatt i balansen		2 702 364	1 304 453
Morselskap		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		2021	Konsern 2020
2020	2021				
21 987 499	40 834 623	Ordinært resultat før skatt		620 160 640	84 729 701
21 987 499	40 834 623	Årsresultat før skatt		620 160 640	84 729 701
4 837 250	8 983 617	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats		136 435 341	18 640 534
		Skatteeffekten av følgende poster:			
-1 713 008	-2 992 854	Skattefritt utbytte		-5 519 862	1 572 231
-5 313 279	-5 201 932	Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer		-63 077 750	-23 488 582
276 873	290 355	Andre ikke fradragsberettigede kostnader		413 479	279 808
130 894	4 386 087	Regnskapsmessig nedskrivning aksjer		5 695 087	130 866
-5 792	-	Andre ikke skattepliktige inntekter		-597 634	-45 587
-	-	Stiftelseskostnader		72 133	-
-	-	Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel		-151 468	349 499
-1 787 063	5 465 255	Skattekostnad		73 269 308	-2 561 226
-8,1 %	13,4 %	Effektiv skattesats		11,8 %	-3,0 %





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

	2020		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	1 667	-	1 334
Fordringer	5 631 492	-	6 065 382	-
Kortsiktig gjeld	1 765 088	-	-	-
Underskudd til framføring	31 559	-	-	-
Sum	7 418 139	1 667	6 065 382	1 334
Ikke balanseført utsatt skattefordel				
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	7 418 139		6 064 048	

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

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

	2020		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	233 279 558	-	302 670 844
Immaterielle eiendeler	-	-	-	-
Inntektsført utbytte	-	-	-	-
Varer	-	3 477 672	-	4 472 292
Fordringer	5 720 370	-	6 232 943	-
Investeringer	-	-	-	79 200
Kortsiktig gjeld	1 794 666	-	39 578	-
Langsiktig gjeld	-	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	474 754	-	374 651
Underskudd til framføring	21 767 238	-	21 936 416	-
Sum	29 282 273	237 231 984	28 208 937	307 696 987
Ikke balanseført utsatt skattefordel	394 225	-	314 889	-
Netto utsatt forpliktelse i balansen		208 343 939		279 702 937

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap			Konsern	
2020	2021	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2021	2020
7 977 671	98 017 531	Kortsiktig gjeld	8 283 949	8 424 921
960 796 472	1 097 683 094	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 181 195 620	1 027 461 942
968 774 143	1 195 700 625	Sum	1 189 479 569	1 035 886 863

Morselskap			Konsern	
2020	2021	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2021	2020
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 292 562 824	1 787 840 108
-	-	Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontormaskiner o.l	-	-
-	-	Fordringer	19 172 097	16 903 561
-	-	Totalt	2 311 734 921	1 804 743 669

Aksjer i Grilstad Marina AS, GMN 1 AS, GMN 4 AS, GMN 51 AS, GMN 52 AS, GMN 53 AS, og GMN 6 AS er pantsatt som sikkerhet for gjeld kr. 23.585.064,- til Jenssen Holding AS. Gjelden nedbetales etter hvert som utbygging starter i regi av hvert selskap. Koteng Holding AS har stilt garanti for store deler av konsernets gjeld.

Note 13 Bankinnskudd
Bankinnskudd, kontanter o.l. i konsernet omfatter bundne skatetreksmidler med kr 2 304 858

Note 14 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, med unntak av Helmdal Logistikk Invest. Tjenestene er utført i henhold til avtaler og til vanlige vilkår. Transaksjoner og fordringer/gjeld mellom selskap som inngår i konsernet er eliminert.





Note 15 Salgsinntekt

Morselskap		Pr virksomhetsområde	Konsern	
2020	2021		2021	2020
76 500	40 050	Salgsinntekt	117 873 121	100 876 272
-	-	Verdiregulering forretningseiendommer*	289 084 739	-
-	-	Leieinntekter	118 241 480	102 080 816
-	-	Andre driftsinntekter	30 206 955	25 056 822
-	-	Gevinst avgang datter	-	6 525 890
76 500	40 050	Sum	555 406 276	234 519 800

All omsetning i konsernet er i Norge.

* Fjorårets verdiregulering er på -37 473 703,- og er ført mot andre driftskostnader

Note 16 Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler knyttet til leie av lokaler og leasing av bil, båt og driftsløsøre. Gjenværende levetid er 1,5 til 5,8 år. Benyttet diskonteringsrente er ifra 4% til 5%.

Leieforpliktelser

	2021	2020
Endringer i leieforpliktelser		
Inngående balanse	24 497 294	20 613 859
Nye/endrede leieforpliktelser Innregnet i perioden	271 166	7 682 713
Betaling av avdrag	-5 552 708	-4 815 308
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelser	970 882	1 016 030
Totale leieforpliktelser 31. desember	20 186 634	24 497 294
Kortsiktige leieforpliktelser	5 552 708	5 041 769
Langsiktige leieforpliktelser	14 633 926	19 455 525
Totale leieforpliktelser	20 186 634	24 497 294

Fremtidig udiskontert kontantstrøm knyttet til leieforpliktelsene følger av tabellen under:

Udiskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	2021	2020
Mindre enn 1 år	5 615 457	5 537 172
1-2 år	5 584 317	5 388 084
2-3 år	4 594 719	5 356 656
3-4 år	4 119 104	4 388 216
4-5 år	2 340 775	3 840 884
Mer enn 5 år	570 083	3 244 499
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31. desember	22 824 456	27 755 511

Note 17 Varelager

Konsern

Spesifikasjon av varelager	2021	2020
Varer under tilvirkning	20 890 760	16 041 089
Ferdigvarer	4 336 361	4 041 498
Sum	25 227 121	20 082 587





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 Koteng Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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 Dokumentnr: i34E3-FVX77-7873H-YQWZJ-EWVXT-63SMY



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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Penneo Dokumentnr: 134E3-FVX77-7873H-YQWZJ-EWVXT-635MY



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Koteng Holding AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 30. juni 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: J34E3-FVX77-7873H-YQWZJ-EWVXT-635MY



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

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-07-01 08:03:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: J34E3-FVX77-7873H-YQWZJ-EWVXT-63SMY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Koteng Holding AS
Organisasjonsnummer 989 071 173

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2021

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.

Koteng Holding AS eier datterselskap og tilsluttede selskap som primært eier en eller flere næringsseierdommer, 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 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. Selskapet har kjøpt Snadder og Snaskum AS som driver innenfor samme bransje som Norgeskjell AS. Selskapene ble fusjonert i 2021 med Norgeskjell som overtakende selskap.

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 546,9 mill. kr. i 2021 mot 87,3 mill. kr året før. Årsaken til økningen skyldes primært verdiendringer av eiendommene. Gjenåpning av samfunnet medfører at norsk økonomi gradvis normaliseres som igjen gir økte eiendomsverdier i forhold til 2020. Selskapets leieinntekter har økt samt at selskapet har økt sine andeler i datterselskap i løpet av 2021 og eier nå 100% av Tunga Næringsbygg DA og Angel Næringsbygg DA. Selskap har kjøpt 5 nye eiendomsselskap i 2021.

En stor del av virksomheten skjer i samarbeid med andre eiendomsinvestorer, og medregnet andel av datter- og tilsluttede selskaper utgjør leieinntektene 212,4 mill. kr.

Konsernets egenkapital er på 1 998 mill. kr som er 54 % av totalkapitalen.

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 har opplevd pågang fra nye interessenter i 2021. Styret anser 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 næringsseierdom.

Etter styrets vurdering har selskapet og konsernet tilfredsstillende likviditet og soliditet, og markedsverdien av eiendommene overstiger 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 2021.

Likestilling

Styret ønsker en likebehandling av kjønnene der det er hensiktsmessig ut fra arbeidets art og de fysiske krav som arbeidsoppgaven stiller. Konsernet har 98 ansatte hvorav 37 kvinner og 61 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.

Trondheim, 14. juni 2021

Ivar J. Koteng
Styrets leder

Imre Koteng
Styremedlem

Aurora Koteng
Styremedlem

Hedda Koteng
Styremedlem





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472498413

Dokument

Årsberetning 2021

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2022-06-30 08:32:11 CEST (+0200) av Kari

Kvam (KK)

Ferdigstilt den 2022-06-30 16:24:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari Kvam (KK)

Koteng Holding AS

kari@koteng.no

+4795066077

Signerende parter

Ivar Koteng (IK1)

Koteng Holding AS

ivar@koteng.no

+47915189550



Navnet norsk BankID oppga var "Ivar Koteng"

BankID issued by "Eika Gruppen AS"

2021-10-15 09:49:51 CEST (+0200)

Signert 2022-06-30 16:24:11 CEST (+0200)

Hedda Koteng (HK)

Koteng Holding AS

hedda@koteng.no

+4790537676



Navnet norsk BankID oppga var "Hedda Kristine Volden Koteng"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-04-22 00:03:55 CEST (+0200)

Signert 2022-06-30 12:59:19 CEST (+0200)

Aurora Koteng (AK)

Koteng Holding AS

aurora@koteng.no

+4790157725



Navnet norsk BankID oppga var "Aurora Koteng"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2020-11-11 19:42:17 CET (+0100)

Signert 2022-06-30 15:10:10 CEST (+0200)

Imre Koteng (IK2)

Koteng Holding AS

imre@koteng.no

+4795977329



Navnet norsk BankID oppga var "Imre Andreas Koteng"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-04-01 13:09:24 CEST (+0200)

Signert 2022-06-30 10:33:46 CEST (+0200)

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,





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472498413

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>

