



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	970 977 368
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	T KOLSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 8 8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tord Kolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 473 796	1 470 722
Sum inntekter		1 473 796	1 470 722
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	3 103 719	-14 378
Sum kostnader		3 103 719	-14 378
Driftsresultat		-1 629 922	1 485 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9, 10	59 413 107	10 443 977
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	9 073 499	9 707
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	7 909 962	4 468 304
Annen renteinntekt		1 860 708	1 609 846
Annen finansinntekt		75 341 462	72 400 716
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	13	2 160 948	
Sum finansinntekter		155 759 687	88 932 550
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10, 11	5 415 955	2 825 884
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 022 251	6 277 749
Annen rentekostnad		4 532 373	1 274 352
Annen finanskostnad		49 370 006	21 297 333
Sum finanskostnader		61 340 585	31 675 318
Netto finans		94 419 102	57 257 232
Ordinært resultat før skattekostnad		92 789 179	58 742 331
Skattekostnad på ordinært resultat	5	12 839 992	9 645 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		79 949 187	49 097 269
Årsresultat		79 949 187	49 097 269



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		79 949 187	49 097 269
Totalresultat		79 949 187	49 097 269
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		79 949 187	29 097 269
Sum overføringer og disponeringer	6	79 949 187	49 097 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	84 643	
Sum immaterielle eiendeler		84 643	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 945 000	1 945 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 360 500	1 235 500
Sum varige driftsmidler	4	3 305 500	3 180 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	172 195 623	119 190 941
Investering i annet foretak i samme konsern	12	2 948 917	84 827
Lån til foretak i samme konsern	9	304 870 416	200 091 781
Investeringer i tilknyttet selskap	11	32 244 861	23 638 976
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	54 227 373	30 236 212
Investeringer i aksjer og andeler	10	47 624 054	84 127 758
Andre langsiktige fordringer	9	23 543 450	6 528 946
Sum finansielle anleggsmidler		637 654 694	463 899 441
Sum anleggsmidler		641 044 836	467 079 941
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		259 886	
Andre kortsiktige fordringer	9	12 531 167	4 526 490
Konsernfordringer	9	61 540 869	386 062
Sum fordringer		74 331 923	4 912 552
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	13	37 734 000	
Sum investeringer		37 734 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		105 845 370	3 756 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 845 370	3 756 711
Sum omløpsmidler		217 911 293	8 669 263
SUM EIENDELER		858 956 129	475 749 204
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		2 726 243	2 726 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 187 564	125 088 516
Sum opptjent egenkapital		381 187 564	125 088 516
Sum egenkapital	6, 7	383 913 807	127 814 759
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		22 791
Sum avsetninger for forpliktelser			22 791
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	330 193 506	90 558 958
Langsiktig konserngjeld	9	80 725 521	218 018 257
Øvrig langsiktig gjeld	2, 9	1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	3	411 919 027	309 577 214
Sum langsiktig gjeld		411 919 027	309 600 006
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	10 238 541	10 781 644
Leverandørgjeld		158 169	168 385



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Betalbar skatt	5	5 199 272	
Utbytte	6		10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	36 883 657	11 480 212
Annen kortsiktig gjeld	9	10 643 656	5 904 198
Sum kortsiktig gjeld		63 123 295	38 334 439
Sum gjeld		475 042 323	347 934 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		858 956 129	475 749 204



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	10	228 200 261	17 241 084
Annen driftsinntekt	10, 11	63 826 678	53 430 772
Sum inntekter		292 026 938	70 671 856
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		151 294 229	-268 738
Varekostnad		13 164 406	9 713 643
Lønnskostnad	5	13 146 177	9 827 403
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 916 218	10 973 010
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	5	22 133 377	24 868 011
Sum kostnader		213 654 407	55 113 328
Driftsresultat		78 372 532	15 558 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	29 003 314	16 576 935
Annen renteinntekt	11	1 949 106	1 884 776
Annen finansinntekt		107 310 053	58 027 744
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 140 100	
Sum finansinntekter		140 402 574	76 489 455
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 481 283	1 491 032
Annen rentekostnad		17 383 541	13 508 065
Annen finanskostnad		55 081 120	29 387 760
Sum finanskostnader		75 945 944	44 386 857
Netto finans		64 456 630	32 102 598
Ordinært resultat før skattekostnad		142 829 162	47 661 126
Skattekostnad på ordinært resultat	6	10 162 005	7 403 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 667 156	40 257 713



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat	9	132 667 156	40 257 713
Minoritetsinteresser		939 103	190 307
Årsresultat etter minoritetsinteresser		131 728 053	40 067 406
Totalresultat		131 728 053	40 067 406
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			10 000 000
Ordinært utbytte			10 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		131 728 053	20 067 405
Sum overføringer og disponeringer	9	131 728 053	40 067 406



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	2	13 897 577	1 215 179
Sum immaterielle eiendeler		13 897 577	1 215 179
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	550 062 893	406 446 574
Skip og flytende installasjoner	2, 8	26 351 500	29 551 804
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 838 524	3 422 771
Sum varige driftsmidler		579 252 917	439 421 148
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	121 857 932	76 351 657
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	54 227 373	34 861 738
Investeringer i aksjer og andeler		49 797 439	73 710 006
Andre fordringer	11	27 356 384	17 972 853
Sum finansielle anleggsmidler		253 239 128	202 896 255
Sum anleggsmidler		846 389 621	643 532 583
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8	136 562 034	272 907 357
Fordringer			
Kundefordringer	8, 11	14 565 644	11 490 123
Andre fordringer	8, 11	19 642 219	118 018 117
Sum fordringer		34 207 863	129 508 240
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	37 734 000	
Sum investeringer		37 734 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	121 198 300	22 542 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 198 300	22 542 814
Sum omløpsmidler		329 702 198	424 958 411
SUM EIENDELER		1 176 091 819	1 068 490 994
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		2 726 243	2 726 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		452 700 321	304 795 603
Minoritetsinteresser		8 647 048	3 583 228
Sum opptjent egenkapital		461 347 369	308 378 831
Sum egenkapital	9	464 073 612	311 105 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	41 814 663	40 275 639
Andre avsetninger for forpliktelser		225 000	375 000
Sum avsetninger for forpliktelser		42 039 663	40 650 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	593 643 482	520 749 397
Øvrig langsiktig gjeld		11 079 759	14 324 286
Sum annen langsiktig gjeld		604 723 240	535 073 683
Sum langsiktig gjeld		646 762 903	575 724 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 238 541	10 782 722
Leverandørgjeld		13 202 424	12 441 534



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Betalbar skatt	6	8 537 677	304 915
Skyldig offentlige avgifter		2 920 207	2 705 219
Utbytte	9		10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		30 356 454	145 427 208
Sum kortsiktig gjeld		65 255 304	181 661 598
Sum gjeld		712 018 207	757 385 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 176 091 819	1 068 490 994



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693756

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 977 368
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: T KOLSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 8
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tord Kolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 970 977 368
T KOLSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 473 796	1 470 722
Sum inntekter		1 473 796	1 470 722
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	3 103 719	-14 378
Sum kostnader		3 103 719	-14 378
Driftsresultat		-1 629 922	1 485 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9, 10	59 413 107	10 443 977
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	9 073 499	9 707
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	7 909 962	4 468 304
Annen renteinntekt		1 860 708	1 609 846
Annen finansinntekt		75 341 462	72 400 716
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	13	2 160 948	
Sum finansinntekter		155 759 687	88 932 550
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10, 11	5 415 955	2 825 884
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 022 251	6 277 749
Annen rentekostnad		4 532 373	1 274 352
Annen finanskostnad		49 370 006	21 297 333
Sum finanskostnader		61 340 585	31 675 318
Netto finans		94 419 102	57 257 232
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	12 839 992	9 645 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		79 949 187	49 097 269
Årsresultat		79 949 187	49 097 269
Årsresultat etter minoritetsinteresser		79 949 187	49 097 269



Totalresultat		79 949 187	49 097 269
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		79 949 187	29 097 269
Sum overføringer og disponeringer	6	79 949 187	49 097 269



Organisasjonsnr: 970 977 368
T KOLSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019		
BALANSE - EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	5	84 643			
Sum immaterielle eiendeler		84 643			
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				1 945 000	1 945 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				1 360 500	1 235 500
Sum varige driftsmidler	4	3 305 500	3 180 500		
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskap	10	172 195 623	119 190 941		
Investering i annet foretak i samme konsern	12	2 948 917	84 827		
Lån til foretak i samme konsern	9	304 870 416	200 091 781		
Investeringer i tilknyttet selskap	11	32 244 861	23 638 976		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	54 227 373	30 236 212		
Investeringer i aksjer og andeler	10	47 624 054	84 127 758		
Andre langsiktige fordringer	9	23 543 450	6 528 946		
Sum finansielle anleggsmidler		637 654 694	463 899 441		
Sum anleggsmidler		641 044 836	467 079 941		
Omløpsmidler					
Varer					
Fordringer					
Kundefordringer		259 886			
Andre kortsiktige fordringer	9	12 531 167	4 526 490		
Konsernfordringer	9	61 540 869	386 062		
Sum fordringer		74 331 923	4 912 552		
Investeringer					
Markedsbaserte aksjer	13	37 734 000			
Sum investeringer		37 734 000			
Bankinnskudd, kontanter og lignende					



Bankinnskudd, kontanter o. l.		105 845 370	3 756 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 845 370	3 756 711
Sum omløpsmidler		217 911 293	8 669 263
SUM EIENDELER		858 956 129	475 749 204
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		2 726 243	2 726 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 187 564	125 088 516
Sum opptjent egenkapital		381 187 564	125 088 516
Sum egenkapital	6, 7	383 913 807	127 814 759
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		22 791
Sum avsetninger for forpliktelses			22 791
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	330 193 506	90 558 958
Langsiktig konserngjeld	9	80 725 521	218 018 257
Øvrig langsiktig gjeld	2, 9	1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	3	411 919 027	309 577 214
Sum langsiktig gjeld		411 919 027	309 600 006
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	10 238 541	10 781 644
Leverandørgjeld		158 169	168 385
Betalbar skatt	5	5 199 272	
Utbytte	6		10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	36 883 657	11 480 212
Annen kortsiktig gjeld	9	10 643 656	5 904 198
Sum kortsiktig gjeld		63 123 295	38 334 439
Sum gjeld		475 042 323	347 934 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		858 956 129	475 749 204



Organisasjonsnr: 970 977 368
T KOLSTAD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	10	228 200 261	17 241 084
Annen driftsinntekt	10, 11	63 826 678	53 430 772
Sum inntekter		292 026 938	70 671 856
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		151 294 229	-268 738
Varekostnad		13 164 406	9 713 643
Lønnskostnad	5	13 146 177	9 827 403
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 916 218	10 973 010
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	5	22 133 377	24 868 011
Sum kostnader		213 654 407	55 113 328
Driftsresultat		78 372 532	15 558 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	29 003 314	16 576 935
Annen renteinntekt	11	1 949 106	1 884 776
Annen finansinntekt		107 310 053	58 027 744
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 140 100	
Sum finansinntekter		140 402 574	76 489 455
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 481 283	1 491 032
Annen rentekostnad		17 383 541	13 508 065
Annen finanskostnad		55 081 120	29 387 760
Sum finanskostnader		75 945 944	44 386 857
Netto finans		64 456 630	32 102 598
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	10 162 005	7 403 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 667 156	40 257 713



Årsresultat	9	132 667 156	40 257 713
Minoritetsinteresser		939 103	190 307
Årsresultat etter minoritetsinteresser		131 728 053	40 067 406
Totalresultat		131 728 053	40 067 406
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			10 000 000
Ordinært utbytte			10 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		131 728 053	20 067 405
Sum overføringer og disponeringer	9	131 728 053	40 067 406



Organisasjonsnr: 970 977 368
T KOLSTAD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	2	13 897 577	1 215 179
Sum immaterielle eiendeler		13 897 577	1 215 179
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	550 062 893	406 446 574
Skip og flytende installasjoner	2, 8	26 351 500	29 551 804
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	2 838 524	3 422 771
Sum varige driftsmidler		579 252 917	439 421 148
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	121 857 932	76 351 657
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	54 227 373	34 861 738
Investeringer i aksjer og andeler		49 797 439	73 710 006
Andre fordringer	11	27 356 384	17 972 853
Sum finansielle anleggsmidler		253 239 128	202 896 255
Sum anleggsmidler		846 389 621	643 532 583
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8	136 562 034	272 907 357
Fordringer			
Kundefordringer	8, 11	14 565 644	11 490 123
Andre fordringer	8, 11	19 642 219	118 018 117
Sum fordringer		34 207 863	129 508 240
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	37 734 000	
Sum investeringer		37 734 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	121 198 300	22 542 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 198 300	22 542 814



Sum omløpsmidler		329 702 198	424 958 411
SUM EIENDELER		1 176 091 819	1 068 490 994
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		2 726 243	2 726 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		452 700 321	304 795 603
Minoritetsinteresser		8 647 048	3 583 228
Sum opptjent egenkapital		461 347 369	308 378 831
Sum egenkapital	9	464 073 612	311 105 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	41 814 663	40 275 639
Andre avsetninger for forpliktelse		225 000	375 000
Sum avsetninger for forpliktelse		42 039 663	40 650 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	593 643 482	520 749 397
Øvrig langsiktig gjeld		11 079 759	14 324 286
Sum annen langsiktig gjeld		604 723 240	535 073 683
Sum langsiktig gjeld		646 762 903	575 724 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 238 541	10 782 722
Leverandørgjeld		13 202 424	12 441 534
Betalbar skatt	6	8 537 677	304 915
Skyldig offentlige avgifter		2 920 207	2 705 219
Utbytte	9		10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		30 356 454	145 427 208
Sum kortsiktig gjeld		65 255 304	181 661 598
Sum gjeld		712 018 207	757 385 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 176 091 819	1 068 490 994



Organisasjonsnr: 970 977 368
T KOLSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Organisasjonsnr: 970 977 368
T KOLSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



KPMG AS
Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 75 50 83 54
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i T Kolstad Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert T Kolstad Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 79 949 187 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 132 667 156. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til T Kolstad Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet T Kolstad Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkket: LDWDT-OANQG-FLH75-72FD4-JAGDN-CAFHT



Revisors beretning - 2020
T Kolstad Eiendom AS

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

Penneo Dokumentnøkket: LDWDT-OANQG-FLH75-7ZFD4-JAGDN-CAFHT



Revisors beretning - 2020
T Kolstad Eiendom AS

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 14. juli 2021
KPMG AS

Remi Selsbakk
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: LDWDT-OANQG-FLH75-7ZFD4-JAGDN-CAFHT



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."

Remi Egil Selsbakk

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5997-4-256526

IP: 85.165.xxx.xxx

2021-07-14 19:03:57Z



Penneo Dokumentnøkket: LDWDT-OANQG-ELH75-72FDA-JAGDN-CAFHT

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>



Årsregnskap

2020

T Kolstad Eiendom AS

Org.nr.:970 977 368

Penneo Dokumentnr:SDN8N-4663Z-E6EB-2IB8P-5E1W0-H8PE0



Resultatregnskap			
T Kolstad Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		1 473 796	1 470 722
Sum driftsinntekter		<u>1 473 796</u>	<u>1 470 722</u>
Annen driftskostnad	2	3 103 719	-14 378
Sum driftskostnader		<u>3 103 719</u>	<u>-14 378</u>
Driftsresultat		<u>-1 629 922</u>	<u>1 485 099</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9, 10	59 413 107	10 443 977
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12	9 073 499	9 707
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	7 909 962	4 468 304
Annen renteinntekt		1 860 708	1 609 846
Annen finansinntekt		75 341 462	72 400 716
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	13	2 160 948	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10, 11	5 415 955	2 825 884
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 022 251	6 277 749
Annen rentekostnad		4 532 373	1 274 352
Annen finanskostnad		49 370 006	21 297 333
Resultat av finansposter		<u>94 419 102</u>	<u>57 257 232</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		92 789 179	58 742 331
Skattekostnad på ordinært resultat	5	12 839 992	9 645 062
Ordinært resultat		<u>79 949 187</u>	<u>49 097 269</u>
Årsoverskudd		<u>79 949 187</u>	<u>49 097 269</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Tilleggsutbytte		0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		79 949 187	29 097 269
Sum overføringer	6	<u>79 949 187</u>	<u>49 097 269</u>

Penneo Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E46EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Balanse			
T Kolstad Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	84 643	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>84 643</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 945 000	1 945 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 360 500	1 235 500
Sum varige driftsmidler	4	<u>3 305 500</u>	<u>3 180 500</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	172 195 623	119 190 941
Investeringer i annet foretak i samme konsern	12	2 948 917	84 827
Lån til foretak i samme konsern	9	304 870 416	200 091 781
Investeringer i tilknyttet selskap	11	32 244 861	23 638 976
Lån til tilknyttet selskap/felles kontrollert selskap	9	54 227 373	30 236 212
Investeringer i aksjer og andeler	10	47 624 054	84 127 758
Andre langsiktige fordringer	9	23 543 450	6 528 946
Sum finansielle anleggsmidler		<u>637 654 694</u>	<u>463 899 441</u>
Sum anleggsmidler		<u>641 044 836</u>	<u>467 079 941</u>

Penneo Dokumentnr: SDN8N-4663Z-E46EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Balanse			
T Kolstad Eiendom AS			
	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		259 886	0
Andre kortsiktige fordringer	9	12 531 167	4 526 490
Kortsiktige fordringer konsernselskaper	9	61 540 869	386 062
Sum fordringer		<u>74 331 923</u>	<u>4 912 552</u>
Markedsbaserte aksjer	13	37 734 000	0
Sum investeringer		<u>37 734 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		105 845 370	3 756 711
Sum omløpsmidler		<u>217 911 293</u>	<u>8 669 263</u>
Sum eiendeler		<u>858 956 129</u>	<u>475 749 204</u>

Penneo Dokumentnr: SDN8N-4663Z-E6EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Balanse			
T Kolstad Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		<u>2 726 243</u>	<u>2 726 243</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 187 564	125 088 516
Sum opptjent egenkapital		<u>381 187 564</u>	<u>125 088 516</u>
Sum egenkapital	6, 7	<u>383 913 807</u>	<u>127 814 759</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	5	0	22 791
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>22 791</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	330 193 506	90 558 958
Øvrig langsiktig gjeld	2, 9	1 000 000	1 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	80 725 521	218 018 257
Sum annen langsiktig gjeld	3	<u>411 919 027</u>	<u>309 577 214</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	10 238 541	10 781 644
Leverandørgjeld		158 169	168 385
Betalbar skatt	5	5 199 272	0
Utbytte	6	0	10 000 000
Konserngjeld	9	36 883 657	11 480 212
Annen kortsiktig gjeld	9	10 643 656	5 904 198
Sum kortsiktig gjeld		<u>63 123 295</u>	<u>38 334 439</u>
Sum gjeld		<u>475 042 323</u>	<u>347 934 445</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>858 956 129</u>	<u>475 749 204</u>
Bodø, den, 14.07.2021			
_____ Tord Kolstad styreleder			
T Kolstad Eiendom AS			Side 5

Penneo Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E46EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



T Kolstad Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	92 789 179	58 742 331
- Periodens betalte skatter	0	0
-/+ Gevinst/tap ved salg av aksjer	-8 800 520	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0
+ Nedskrivning anleggsmidler	5 415 955	2 825 884
+/- Endring i kundefordringer	-259 886	315 999
+/- Endring i leverandørgjeld	-447 005	-373 528
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-53 043 432	-236 552 098
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	35 654 291	-175 041 412
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-5 500
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	172 487 048	7 273 369
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-108 929 867	-32 332 183
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	63 557 181	-25 064 314
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	307 500 000	21 125 087
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	447 070	92 840 602
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-107 439 808	-19 145 824
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-4 584 492	3 073 752
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0
+ Gjeldskonvertering	0	0
+/- Fusjonsdifferanse/EK-effekt	-176 149 860	0
- Utbetaling av utbytte	-10 000 000	-20 000 000
- Utbetalt konsernbidrag	-6 895 720	-980 868
+ Mottatt konsernbidrag	0	9 122 342
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 877 190	86 035 091
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	102 088 660	-114 070 635
+ Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3 756 711	117 827 346
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	105 845 371	3 756 711

Penneo Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E/6EB-2/188P-3E1W0-H8PE0



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Annen driftsinntekt

Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til opptjeningstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Fordringer

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

Aksjer

Investering i datter- og tilknyttede selskaper er bokført etter kostmetoden. Mottatt konsernbidrag fra datterselskap er bokført som finansinntekt. Avgitt konsernbidrag til datterselskap er bokført som økning av balanseført verdi datterselskap.

Markedsbaserte aksjer vurderes til virkelig verdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med nominell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Fusjon

Det heleide datterselskapet Annie AS (org.nr 920 219 454) er fusjonert inn i T Kolstad Eiendom AS i 2020. Fusjonen er regulert av aksjeloven §13-1 flg. Det er en fusjon uten reell endring i eierinteresser. Fusjonen gjennomføres således som en kontinuitetsfusjon og får regnskapsmessig virkning pr 01.01.2020. Fusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet.



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 2 Ansatte, ytelser mv til ledende personer, OTP, revisjonshonorar

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styreleder eller medlemmer av styret.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 er kr 499 813 inkl. mva. og fordeler seg slik (alle beløp inkl. mva):

	Revisjonshonorar	Skattemessig bistand	Annen bistand	Sum honorar
T Kolstad Eiendom AS	109 625	27 500	251 125	388 250
Annie AS (innfusjonert)	33 750	26 250	51 563	111 563
Totalt	143 375	53 750	302 688	499 813

Note 3 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Egen gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	340 432 048	90 558 958
Gjeld til Carnegie*	10 238 541	10 781 644
Sum	350 670 589	101 340 602

Gjeld som forfaller om mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. 0 0

*) Eiendeler stilt som sikkerhet til gjeld til Carneige
Markedsbaserte aksjer kr. 37 734 000

Følgende eiendeler er stilt som pantesikkerhet for gjeld

Aksjer i følgende selskaper:

100 % av aksjene i Tørrberget AS, Plassmyra Eiendom AS, Vestfold Eiendom AS, Plassmyra 58-60 AS, Tobrix AS, Ørnes Sentrum II AS, NNE I Storgata AS, Linken Eiendom AS, Nor Baltic Bulk AS, Gjeldnes Industrier AS, Bodø Invest AS, Wikstrømgården AS, Havneparken Eiendom AS og 85 % av alle aksjene i Glasshusporten AS.

Eiendommer i følgende selskaper:

Tobrix AS, Ømes Sentrum II AS, Plassmyra 58-60 AS, Havneparken Eiendom AS, Torghallen DA, Jensvoll Eiendom AS, Jensvoldalen AS, Glasshusporten AS, Bodø Invest AS, Gjeldnes Industrier AS og Wikstrømgården AS

Tinglyst urådighet i fast eiendom i følgende selskaper:
NNE I Storgata AS og Linken Eiendom AS.

Fordringer i følgende selskaper:
Torghallen DA

Det vises her til note 10 og det enkelte selskapsregnskap for nærmere informasjon om bokførte verdier på pantesikrede eiendeler.

T Kolstad Eiendom AS

970 977 368

Penneo Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E46EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Noter 2020
T Kolstad Eiendom AS

Note 4 Anleggsmidler

	Bygning	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	2 194 598	1 360 500	3 555 098
= Anskaffelseskost 31.12.20	2 194 598	1 360 500	3 555 098
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	249 598		249 598
= Bokført verdi 31.12.20	1 945 000	1 360 500	3 305 500

Avskrivningsplan

Avskrives ikke

Avskrives ikke

Eiendommen er en boligeiendom som anses tilstrekkelig avskrevet. Verdien anses ikke å bli ytterligere redusert ved normalt vedlikehold.

Pennco Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E66B-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattegrunnlag	2020	2019	
Betalbar skatt	12 947 426	1 517 058	
Endring i utsatt skatt	-107 434	8 128 004	
Sum skattekostnad	12 839 992	9 645 062	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019	
Ordinært resultat før skattekostnad	92 789 179	58 742 331	
Permanente forskjeller	-35 097 918	-39 932 699	
Endring i midlertidige forskjeller	488 336	-11 913 913	
Mottatt konsernbidrag	672 346	0	
Avgitt konsernbidrag	-35 218 890	-6 895 720	
Årets skattegrunnlag	23 633 053	0	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	-271 372	1 517 058	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	13 218 800	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 748 156	-1 517 058	
Sum betalbar skatt i balansen	5 199 272	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-115 704	-119 731	-4 027
Fordringer	-25 479 257	-25 031 560	447 697
Gevinst- og tapskonto	178 661	223 327	44 666
Sum	-25 416 300	-24 927 963	488 336
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	25 031 560	25 031 560	0
Sum	-384 740	103 597	488 336
Utsatt skattefordel (22 %)	-84 643	22 791	107 434
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2020	2019	
Resultat før skatt	92 789 179	58 742 331	
22 % skatt av resultat før skatt	20 413 619	12 923 313	
Permanente forskjeller 22 %	-7 721 542	-8 785 194	
Beregnet skattekostnad	12 692 077	4 138 119	
Effektiv skattesats	13,7 %	7,0 %	

Penneo Dokumentnr: SDN8N-4663Z-E16EB-21B8P-3E1W0-H8PE0



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 715 000	1 011 243	125 088 516	127 814 759
Fusjonsdifferanse			176 149 860	176 149 860
Årets resultat			79 949 187	79 949 187
Pr. 31.12.2020	1 715 000	1 011 243	381 187 564	383 913 807

Det heleide datterselskapet Annie AS er fusjonert inn i T Kolstad Eiendom AS, jfr. note 1. Fusjonsdifferansen består av differansen mellom kostpris på aksjene og bokført egenkapital pr 01.01. i det innfusjonert selskapet.

Note 7 Kausjonsansvar og sikkerhetsstiller

T Kolstad Eiendom AS har stilt kausjon eller er sikkerhetsstiller for lån til følgende selskaper:

Bank	Selskap	Beløp
Sparebank 1 Nord-Norge	Sjøgata 6-3 AS *)	9 000 000
	Sjøgata 6-4 AS *)	8 000 000
Halden Sparebank	Bjørnstadgata 7 AS	3 400 000
BN Bank ASA	Dreyfushammarn 35 AS	1 000 000
	Salten Eiendom AS	500 000
Sparebank 1 Hallingdal Valdres	Vækerø Invest AS	1 000 000

*) Sparebanken har pant i innskudd (sperret konto) hvor Bodø Marine AS er hjemmelshaver. Saldo på sperret konto utgjør kr 91 786 pr 31.12.2020. Det er avtale om at T Kolstad Eiendom AS betaler årlig 1 MNOK for gjeld mot Bodø Marine AS frem til den er oppgjort (Saldo 31.12.2020 kr 23 022 786).

Pennco Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E6EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0

T Kolstad Eiendom AS

970 977 368



Noter 2020
T Kolstad Eiendom AS

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i T Kolstad Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	700	2 450,0	1 715 000
Sum	700		1 715 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tord Kolstad	700	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Tord Kolstad	styreleder	700
Totalt antall aksjer		700

Pennco Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E66EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 9 Transaksjoner og mellomværende med selskap i samme konsern m.m.

	2020	2019
Fordringer på datterselskap	304 870 416	200 091 781
Fordringer på tilknyttede selskap	54 227 373	30 236 212
Fordringer mot andre	23 543 450	6 528 946
Sum andre langsiktige fordringer	382 641 239	236 856 939
Fordringer på datterselskap	61 540 869	386 062
Fordringer på tilknyttede selskap	9 755 093	642 709
Fordringer mot andre	2 776 074	3 405 035
Sum andre kortsiktige fordringer	74 072 037	4 433 806
Gjeld til datterselskap	80 725 521	218 018 257
Gjeld til andre	1 000 000	1 000 000
Sum øvrig langsiktig gjeld	81 725 521	219 018 257
Gjeld til datterselskap	36 883 657	11 480 212
Gjeld til andre *	10 643 656	5 904 198
Sum annen kortsiktig gjeld	47 527 313	17 384 410

*) Selskapet har gjeld til aksjonær med kr 3 785 258. Lånet renteberegnes etter avtalt årlig rente på 2,75%, og nedbetales etter avtale.

Inntekt på investering i datterselskaper	59 413 107	10 443 977
Renteinntekter fra andre konsernselskaper	7 909 962	4 468 304
Rentekostnader til andre konsernselskaper	2 022 251	6 277 749



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 10 Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Førr.-kontor	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.2020	Bokført verdi 31.12.2020
Kolstad Offshore AS*	1 000	100 %	Bodø	-578 505	-22 354 034	1
Nor Baltic Bulk AS	1 000	100 %	Bodø	-4 242 284	-3 265 451	3 674 632
Tie Prosjekt AS	1 000	100 %	Bodø	-329 852	37 000	691 869
Skomvær AS	1 000	100 %	Bodø	-584 616	244 097	1 142 578
Geo Trade AS	232 000	50,2 %	Bodø	-323 672	664 453	1 380 000
Plassmyra 58-60 AS	100	100 %	Bodø	6 042 478	34 943 277	5 949 048
Slettåsen AS	800 000	100 %	Oslo	236 535	10 618 917	3 270 244
Tørrberget AS	1 000	100 %	Bodø	23 888 182	34 293 155	11 865 375
Gjeldnes Industrier AS	40 000 000	100 %	Bodø	-107 092	1 062 357	2 760 654
Bodø Marine AS	100	100 %	Bodø	1 513 059	11 685 358	16 073 564
Bodø Invest AS	600	60 %	Bodø	99 225	1 007 051	2 024 867
Dreyfushammarn 35 AS	1 000	100 %	Bodø	-82 374	1 761 332	2 560 092
Jensvoll Eiendom AS	100	100 %	Bodø	43 651 554	10 549 640	12 949 803
Storgata 56 Bodø AS	10 000	100 %	Bodø	-1 001 032	780 412	2 807 574
Kunnskapskammeret AS*	100 000	100 %	Bodø	4 148	105 999	105 999
Glasshusporten AS	825	85 %	Bodø	1 335 842	16 417 227	14 518 918
Bjørnstadgata 7 AS	510	51 %	Bodø	1 617 465	5 157 402	54 060
Havblikk Prosjekt AS	900	60 %	Bodø	-108 048	-1 418 529	87 644
Forretningspartner AS	1 000	100 %	Bodø	2 099 826	3 389 473	1 751 373
Asker Prosjekt AS*	1 000	100 %	Bodø	-27 117	35 000	35 000
Utviklingsprosjekt AS	1 000	100 %	Bodø	8 100	1 188 051	52 501
Stasjonen Invest AS*	1 000	100 %	Bodø	2 334 155	377 868	2 261 697
Hegdal Industrier AS	100	100 %	Bodø	-827 857	228 026	568 440
Grønsund AS	1 000	100 %	Bodø	-220 746	35 001	640 174
Sarpsborg Boligutvikling AS	1 000	100 %	Bodø	-279 221	196 682	1 258 629
Torghallen Bodø AS	300	100 %	Bodø	601 213	30 044	44 229
Vestfold Eiendom AS	1 000	100 %	Bodø	2 405 109	100 000	501 546
Havneparken Eiendom AS	100	100 %	Bodø	1 492 358	5 676 963	17 368 174
Salta Bolig AS	1 000	100 %	Bodø	1 492 554	3 715 037	4 228 900
Heian 2 AS	180 000	100 %	Bodø	251 784	1 021 267	10 533 016
Parkveien 51 AS	125 00	100 %	Bodø	463 055	5 191 499	7 178 142
Issi Utvikling AS	600	60 %	Bodø	-775 606	-744 176	22 200
NNE I Storgata AS	100	100 %	Bodø	1 485 065	4 272 509	13 819 880
Solvikhaugen AS	1 000	100 %	Bodø	-2 178	29 252	37 000
Lofothavn 3 AS	1 850	100 %	Bodø	-167 531	5 036 733	8 661 810
Bit Hub AS	1 000	100 %	Bodø	20 421	35 000	169 590
Pronord Marin AS	64 516	64,6 %	Bodø	-29 976	19 916 271	21 146 400
						172 195 623

Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper utgjør kr. 59 413 107.

*) Aksjeposten er på bakgrunn av regnskapene til underliggende nedskrevet. Totale nedskrivninger i 2020 utgjør kr. 1 791 175.



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 11 Aksjer og andeler tilknyttede selskaper

Selskap	Antall aksjer	Eierandel	Forr.-kontor	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.2020	Bokført verdi 31.12.2020
Olom AS	33 333	10 %	Bodø	0	14 958 644	1 006 990
Bodø Samfunnsbygg AS	20 000	25 %	Bodø	0	74 000 000	19 000 000
Storgaten 12 Bodø AS*	2 533 417	33,3 %	Bodø	1 021 098	6 914 331	2 434 269
Vækerø Invest AS	500	50 %	Bodø	-1 400 407	1 137 676	1 550 000
Toto AS	500	50 %	Bodø	-23 841	-31 511	18 500
Perretgården AS*	50 000	50 %	Bodø	700 695	1 362 242	41 100
Eiendomsutv. Lofoten AS**	50	50 %	Bodø	-28 982	-625 189	1
Betongarbeid og Transport AS*	64	40 %	Bodø	362 360	5 082 819	150 000
Leines Utvikling AS	240 000	33,6 %	Leirfjord	5 020	980 090	600 000
Oslo Fisketorg AS**	490	49 %	Oslo	-3 705 978	-7 834 105	1
Plata Eiendom AS	500	50 %	Bodø	-52 475	-136 520	17 500
Anko Bodø AS	500	50 %	Bodø	8 312 575	26 999 768	18 500
Bedriftsinvest AS*	100	44,45 %	Bodø	3 197 519	3 510 437	305 000
Dampsaga AS	50 000	50 %	Ringebu	-77 354	3 158 914	53 330
Hågen AS	50 000	50 %	Bodø	3 618 008	24 847 075	50 000
Øvre Eiendom AS	50 000	50 %	Bodø	193 192	4 089 320	53 000
Falckoddbrygga AS	400	40 %	Bodø	716 195	3 777 328	474 454
Nye Torggården AS	340	34,0 %	Bodø	2 056 943	17 635 791	1 022 040
Jamo Eiendom AS	200	50 %	Bodø	878 351	3 935 286	1 500 000
Liv i Byen AS**	500	50 %	Bodø	-32 354	-242 508	1
IMT Eiendom AS	1000	50 %	Bodø	-46 296	5 953 731	3 002 000
Tomo Industrier AS	490	49 %	Bodø	0	0	17 640
Bodø Prosjektutvikling AS*	670	50 %	Bodø	-624 480	-1 199 666	877 035
Skotselv Industrier AS	500	50 %	Bodø	5 570	107 000	53 500
Vikingen Fiske AS	14 700	49 %	Oslo	-316 200	-229 123	0
						32 244 861

*) Årsregnskap er ikke avlagt ved regnskapsavleggelsen.

**) Aksjeposten er på bakgrunn av regnskapene til underliggende nedskrevet. Totale nedskrivninger i 2020 utgjør kr. 143 497

Pennco Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-E46EB-2IB8P-3E1W0-H8PE0



Noter 2020

T Kolstad Eiendom AS

Note 12 Andel i deltagerlignende selskap

ANLEGGSMIDLER	Eierandel	Andel EK	Merverdi	Sum
Tollbugata 13 ANS	0,5 %			
Anskaffelseskost 01.01.2020		101 368	37 076	138 444
Innskudd/tilgang		0	0	0
Uttak/avgang		0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020		101 368	37 076	138 444
Akkumulert andel resultat 31.12.2020		110 389		110 389
Merverdi 31.12.2020			36 538	36 538
Balanseført verdi 31.12.2020		110 389	36 538	146 927
Årets resultat/avskrivninger		9 021	538	8 483
Avskrivningssats			70 år	
ANLEGGSMIDLER	Eierandel	Andel EK	Merverdi	Sum
Torghallen DA	1 %			
Anskaffelseskost 01.01.2020		84 827	0	84 827
Innskudd/tilgang		2 705 855	0	2 705 855
Uttak/avgang				0
Anskaffelseskost 31.12.2020		2 790 682	0	2 790 682
Akkumulert andel resultat 31.12.2020		2 801 990		2 801 990
Merverdi 31.12.2020			0	0
Balanseført verdi 31.12.2020		2 801 990	0	2 801 990
Årets resultat/avskrivninger		11 308	0	11 308

Note 13 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskost	Bokført verdi
Omløpsmidler	35 760 012	37 734 000

Årets verdiendring på selskapets markedsbaserte aksjer beløper seg netto til kr. 1 973 988.



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."

Tord Ueland Kolstad

Styreleder

På vegne av: T Kolstad Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-507402

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-07-14 18:43:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: SDN8N-4663Z-EJ6EB-2IB8P-3ET1W0-H8PE0

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>



Konsernregnskap 2020

T Kolstad Eiendom AS

Org.nr.:970 977 368

Penneo Dokument ID: ECLIO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



Resultat			
T Kolstad Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	10	228 200 261	17 241 084
Annen driftsinntekt	10, 11	63 826 678	53 430 772
Sum driftsinntekter		292 026 938	70 671 856
Varekostnad		13 164 406	9 713 643
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		151 294 229	-268 738
Lønnskostnad	5	13 146 177	9 827 403
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 916 218	10 973 010
Annen driftskostnad	5	22 133 377	24 868 011
Sum driftskostnader		213 654 407	55 113 328
Driftsresultat		78 372 532	15 558 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	29 003 314	16 576 935
Annen renteinntekt	11	1 949 106	1 884 776
Annen finansinntekt		107 310 053	58 027 744
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 140 100	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 481 283	1 491 032
Annen rentekostnad		17 383 541	13 508 065
Annen finanskostnad		55 081 120	29 387 760
Resultat av finansposter		64 456 630	32 102 598
Ordinært resultat før skattekostnad		142 829 162	47 661 126
Skattekostnad på ordinært resultat	6	10 162 005	7 403 413
Ordinært resultat		132 667 156	40 257 713
Årsresultat	9	132 667 156	40 257 713
Minoritetens andel		939 103	190 307
Majoritetens andel		131 728 053	40 067 406
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	10 000 000
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		131 728 053	20 067 405
Sum disponert	9	131 728 053	40 067 406
T Kolstad Eiendom AS		Side 2	

Penneo Dokument ID: ECLEO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



Balanse			
T Kolstad Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	13 897 577	1 215 179
Sum immaterielle eiendeler		13 897 577	1 215 179
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	550 062 893	406 446 574
Skip og flytende installasjoner	2, 8	26 351 500	29 551 804
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 838 524	3 422 771
Sum varige driftsmidler		579 252 917	439 421 148
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	121 857 932	76 351 657
Lån til tilknyttet selskap	11	54 227 373	34 861 738
Investeringer i aksjer og andeler		49 797 439	73 710 006
Andre fordringer	11	27 356 384	17 972 853
Sum finansielle anleggsmidler		253 239 128	202 896 255
Sum anleggsmidler		846 389 621	643 532 583
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	8	136 562 034	272 907 357
Fordringer			
Kundefordringer	8, 11	14 565 644	11 490 123
Andre fordringer	8, 11	19 642 219	118 018 117
Sum fordringer		34 207 863	129 508 240
Markedsbaserte aksjer	3	37 734 000	0
Sum investeringer		37 734 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	121 198 300	22 542 814
Sum omløpsmidler		329 702 198	424 958 411
Sum eiendeler		1 176 091 819	1 068 490 994
T Kolstad Eiendom AS		Side 3	

Penneo DokumentID: ECLEO-EE34X-NEFG-0EFG-355LE-3DOVO



Balanse			
T Kolstad Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 715 000	1 715 000
Overkurs		1 011 243	1 011 243
Sum innskutt egenkapital		2 726 243	2 726 243
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		452 700 321	304 795 603
Minoritetsinteresser		8 647 048	3 583 228
Sum opptjent egenkapital		461 347 369	308 378 831
Sum egenkapital	9	464 073 612	311 105 074
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	41 814 663	40 275 639
Andre avsetninger for forpliktelser		225 000	375 000
Sum avsetning for forpliktelser		42 039 663	40 650 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	593 643 482	520 749 397
Øvrig langsiktig gjeld		11 079 759	14 324 286
Sum annen langsiktig gjeld		604 723 240	535 073 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 238 541	10 782 722
Leverandørgjeld		13 202 424	12 441 534
Betalbar skatt	6	8 537 677	304 915
Skyldig offentlige avgifter		2 920 207	2 705 219
Utbytte	9	0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		30 356 454	145 427 208
Sum kortsiktig gjeld		65 255 304	181 661 598
Sum gjeld		712 018 207	757 385 919
Sum egenkapital og gjeld		1 176 091 819	1 068 490 994
Bodø, den, 14.07.2021 Styret i T Kolstad Eiendom AS			
<hr style="width: 20%; margin: auto;"/> Tord Kolstad Styreleder			
T Kolstad Eiendom AS		Side 4	

Penneo Dokumentnøkkel: ECLEO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



T Kolstad Eiendom AS Konsern

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	142 829 162	47 661 126
- Periodens betalte skatter	-304 915	-1 281 712
-/+ Gevinst og tap salg aksjer		
-/+ Gevinst og tap salg driftsmidler	3 899 271	0
+ Ordinære avskrivninger	13 916 218	10 973 010
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	-
+/- Inntektsført resultatandel tilknyttet selskaper	-29 003 314	-16 576 935
+/- Endring i varelager	136 345 323	-171 834 601
+/- Endring i kundefordringer	-3 075 521	-369 908
+/- Endring i leverandørgjeld	760 890	-7 222 267
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-5 797 322	62 938 773
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	259 569 793	-75 712 514
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	60 621 478	15 435 724
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-230 951 133	-55 373 408
- Oppkjøp nye datterselskaper	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	63 689 616	7 790 809
+/- Inn-/utbetaling ved ved utlån	-19 365 635	-9 667 990
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-72 621 433	-58 529 260
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
+ Utbetalt utbytte fra TS	0	11 392 050
- Inn-/utbetalinger ved utlån	-21 392 577	-6 137 035
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-220 019 684	-95 089 110
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	332 877 445	161 014 675
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-263 227 887	-42 572 740
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	-544 181	-65 237 544
- Utbetaling av utbytte	-10 000 000	-20 000 000
+/- Øvrige egenkapitalendringer ihht egenkapitalnote	0	-3 250 306
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	59 105 377	29 954 085
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	98 655 486	-140 847 539
+ Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	22 542 815	163 390 354
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	121 198 300	22 542 815

Penneo Dokumentnøkkel: ECLEO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



T. Kolstad Eiendom AS Konsern

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer T Kolstad Eiendom AS og selskaper som T Kolstad Eiendom AS har bestemmende innflytelse over, jf. note 3. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Tilknyttede selskaper fremgår av note 3. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

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

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Skip	Maskiner inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 215 179	492 352 945	30 784 451	5 537 091	529 889 666
Tilgang	12 940 489	216 650 219		1 360 425	230 951 133
Avgang	0	42 873 930	400 000	833 230	44 107 160
Anskaffelseskost 31.12	14 155 668	666 129 234	30 384 451	6 064 286	716 733 639
Akk. avskrivninger 31.12	258 091	116 066 341	4 032 951	3 225 762	123 583 145
Balanseført verdi 31.12	13 897 577	550 062 893	26 351 500	2 838 524	593 150 494
Årets avskrivninger	258 091	10 334 629	3 038 400	285 098	13 916 218
Årets nedskrivninger	0		0	0	
Avskrivningsprosent	20 %	0-10%	5 %	0-25%	

Av tomter, bygninger og annen fast eiendom er kr 13 009 276 prosjekt under utførelse som ikke avskrives.

Sum anskaffelseskost tomter som ikke avskrives er kr 32 160 947.

Av maskiner, inventar og lignende er kr 1 610 500 kunst som ikke avskrives.

Note 3 Konsernet T. Kolstad Eiendom AS

Konsernet består pr. 31.12 av følgende selskaper:

Datterselskaper:	Forr.kontor:	Eier/stemmeandel:
Tie Prosjekt AS	Bodø / Norge	100 %
Kolstad Offshore AS	Bodø / Norge	100 %
Nor Baltic Bulk AS	Bodø / Norge	100 %
Skomvær AS	Bodø / Norge	100 %
Geo Trade AS	Bodø / Norge	50,2 %
Plassmyra 58-60 AS	Bodø / Norge	100 %
Slettåsen AS	Oslo / Norge	100 %
Tørrberget AS	Bodø / Norge	100 %
Gjeldnes Industrier AS	Bodø / Norge	100 %
Bodø Marine AS	Bodø / Norge	100 %
Bodø Invest AS	Bodø / Norge	60 %
Dreyfushammarn 35 AS	Bodø / Norge	100 %
Jensvoll Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Storgata 56 Bodø AS	Bodø / Norge	100 %
Glasshusporten AS	Bodø / Norge	85 %
Bjørnstadgata 7 AS	Bodø / Norge	51 %
Kunnskapskammeret AS	Bodø / Norge	100 %
Havblikk Prosjekt AS	Bodø / Norge	60 %
Forretningspartner AS	Bodø / Norge	100 %
Utviklingsprosjekt AS	Alta / Norge	100 %
Stasjonen Invest AS	Bodø / Norge	100 %
Hegdal Industrier AS	Bodø / Norge	100 %
Torghallen Bodø AS	Bodø / Norge	100 %
Vestfold Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Asker Prosjekt AS	Bodø / Norge	100 %
Grønsund AS	Bodø / Norge	100 %
Sarpsborg Boligutvikling AS	Bodø / Norge	100 %
Havneparken Eiendom AS	Bodø / Norge	100 %
Salta Bolig AS	Bodø / Norge	100 %
Heian 2 AS	Bodø / Norge	100 %
Parkveien 51 AS	Bodø / Norge	100 %
Issi Utvikling AS	Bodø / Norge	60 %
NNE I Storgata AS	Bodø / Norge	100 %
Solvikhaugen AS	Bodø / Norge	100 %
Lofothavn 3 AS	Bodø / Norge	100 %
Bit Hub AS	Bodø / Norge	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: ECLEO-EE34X-NEFGB-0ECEE-355LE-3DOVO



Pronord Marin AS	Bodø / Norge	64,6 %
<u>Datter av datterdatterselskaper:</u>		
Wikstrømgården AS	Bodø / Norge	100 % eid av Heian 2 AS
Plassmyra Eiendom AS	Bodø / Norge	100 % eid av Tørrberget AS
Sjøgata 6-3 AS	Hammerfest	100 % eid av Bodø Marine AS
Sjøgata 6-4 AS	Hammerfest	100 % eid av Bodø Marine AS
Studiehagen AS	Hammerfest	100 % eid av Sjøgata 6-4 AS
Jensvoll dalen AS	Bodø / Norge	100 % eid av Jensvoll Eiendom AS
Godtemplarhuset AS	Bodø / Norge	100 % eid av Storgata 56 Bodø AS
Nor Supply Offshore AS	Bodø / Norge	100 % eid av Kolstad Offshore AS
Torghallen DA	Bodø / Norge	100 % 99% eid av Torghallen Bodø AS 1% eid av T. Kolstad Eiendom AS
Tobrix AS	Bodø / Norge	100 % eid av Vestfold Eiendom AS
Ørnes Sentrum II AS	Bodø / Norge	100 % eid av Vestfold Eiendom AS
Linken Eiendom	Bodø / Norge	100 % Eid av Havneparken Eiendom AS

<u>Tilknyttede selskaper:</u>	<u>Forr.kontor:</u>	<u>Eier/stemmeandel:</u>	Ansk.kost	Balansf.verdi	Inntektsført resultatandel
Plata Eiendom AS	Bodø	50 %	17 500	0	-26 238
Bedriftsinvest AS	Bodø	44,5 %	305 000	4 581 882	1 421 297
Dampsaga AS	Ringebu	50 %	53 330	1 579 457	-38 677
Hågen AS	Bodø	50 %	50 000	13 868 538	1 809 004
Øvre Eiendom AS	Bodø	50 %	53 000	2 044 661	96 596
Falckoddbrygga AS	Bodø	40 %	474 454	1 510 931	286 478
Nye Torggården AS	Bodø	34,0 %	1 022 040	6 038 129	510 173
Perretgården AS	Bodø	50 %	41 100	719 028	350 348
Eiendomsutvikling Lofoten AS	Bodø	50 %	55 000	0	-14 491
Jamo Eiendom AS	Bodø	50 %	1 500 000	2 414 340	439 176
Liv i Byen AS	Bodø	50 %	52 500	0	-16 177
Anko Bodø AS	Bodø	50 %	18 500	13 499 884	4 156 288
IMT Eiendom AS	Bodø	50 %	3 002 000	6 681 935	-23 148
Tomo Industrier AS	Horten	49 %	17 640	0	-
Oslo Fisketorg AS	Oslo	49 %	36 000	0	-1 815 929
Toto AS	Bodø	50 %	18 500	1	-11 921
Betongarbeid og Transport AS	Bodø	40 %	150 000	1 929 178	144 944
Vækerø Invest AS	Bodø	50 %	1 550 000	799 797	-700 204
Storgaten 12 Bodø AS	Bodø	33 %	2 434 269	3 569 160	340 332
Bodø Samfunnsbygg AS	Bodø	25 %	19 000 000	19 860 503	-
Leines Utvikling AS	Leirfjord	33,6 %	600 000	630 489	1 687
Bodø Prosjektutvikling AS	Bodø	50 %	877 035	0	-312 240
Olom AS	Bodø	10,00 %	1 006 990	17 264 486	-
Vikingen Fiske AS	Oslo / Norge	49 %	14 700	-	-42 668
Skotselv Industrier AS	Bodø	50 %	53 500	56 285	2 785
KapNord AS	Bodø	25 %	19 752 000	24 809 250	5 057 250
Sum			52 155 058	121 857 932	11 614 663

Note 3 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskost	Bokført verdi
Omløpsmidler	35 760 012	37 734 000

Årets verdiendring på selskapets markedsbaserte aksjer beløper seg til kr. 1 973 988

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen i T Kolstad Eiendom per 31.12 består 700 aksjer a kr. 2 450, totalt kr. 1 715 000.

Aksjonær:	Eierandel:
Tord U. Kolstad (styreleder)	100% (700 aksjer)

Penneo Dokumentnøkkel: ECLIO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



Note 5 Lønnskostnader, årsverk, ytelser mv til ledende personer, OTP, revisjonshonorar

Lønnskostnadene består av følgende poster:

	2020	2019
Lønninger	11 882 347	8 901 204
Arbeidsgiveravgift	873 205	704 020
Pensjonskostnader	292 741	173 887
Andre personalkostnader	97 884	48 228
Sum lønnskostnader	13 146 177	9 827 339

Konsernet har i 2020 hatt gjennomsnittlig ca. 22 årsverk.

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har en innskuddsbasert kollektiv pensjonsordning. Pensjonspremien føres som pensjonskostnad og bokføres sammen med lønnskostnader. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i loven.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til medlemmer av styret.

Godtgjørelse til revisor for mor- og datterselskaper er kostnadsført med kr. 1 985 149 inkl mva. Herav utgjør honorar for rådgivning og andre tjenester kr. 1 069 008.

Note 6 Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	8 537 677	304 915
Endring i utsatt skatt *)	1 624 328	7 098 499
Sum skattekostnad	10 162 004	7 403 414

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	142 829 162	47 661 126
Resultat underlagt rederibeskatning		
Permanente forskjeller **)	-78 409 886	-35 857 539
Gjeldsettergivelse		
Anvendelse av underskudd til fremføring	-19 903 822	-4 515 948
Endring i midlertidige forskjeller	-5 707 831	-8 850 229
Ikke utlignet i konsernet	0	2 948 564
Årets skattegrunnlag	38 807 623	1 385 974

Betralbar skatt (22%)	8 537 677	304 914
-----------------------	-----------	---------

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	194 208 742	191 529 035
Varebeholdning	2 016 969	2 016 969
Fordringer	-1 735 387	-26 052 609
Avsetninger etter god regnskapsskikk	-5 225 000	-5 375 000
Gevinst- og tapskonto	2 210 476	601 532
Sum	191 475 800	162 719 927

Underskudd til fremføring	-8 343 126	-8 224 739
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	6 933 971	28 575 894
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	190 066 645	183 071 082

22 % / 22 % utsatt skatt / skattefordel	41 814 663	40 275 638
---	------------	------------



*) Forskjellen mellom endring utsatt skatt i skattekostnaden og endring utsatt skatt i oversikt over midlertidige forskjeller, skyldes kjøpte datterselskaper med midlertidige forskjeller, herunder midlertidige forskjeller på merverdier.

**) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattlagt hos de enkelte selskapene)

Note 7 Bankinnskudd

I posten inngår bundne skattetrekkmidler på kr. 613 071

Note 8 Gjeld og pantestillelser

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år:

Gjeld til kredittinstitusjoner 213 153 294

Valutalån:

Konsernet har pr 31.12 valutalån i CHF til en verdi lik NOK 12 048 254

Pantesikret gjeld:

Gjeld til kredittinstitusjoner 593 643 482

Gjeld til Carnegie* 10 238 541

Sum 603 882 023

*) Eiendeler stilt som sikkerhet til gjeld til Carnegie

Markedsbaserte aksjer 37 734 000

Eiendeler stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld er:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom: 420 594 581

Kundefordringer 482 385

Varelager 6 080 734

Sum 427 157 700

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital pr 31.12 2019	1 715 000	1 011 243	304 795 603	3 583 228	311 105 074
Endringer i TS andeler			3 429 871		3 429 871
Endringer minoritet ved utkjøp			-2 645 488		-2 645 488
Egenkapitaleffekt ved trinnvise oppkjøp av datter			19 516 999		19 516 999
Overføring fra majoritet til minoritet			-4 124 717	4 124 717	0
Tilleggsutbytte					0
Avsatt utbytte					0
Årets resultat			131 728 053	939 103	132 667 156
Egenkapital pr 31.12 2020	1 715 000	1 011 243	452 700 321	8 647 048	464 073 612

Penneo Dokumentnøkkel: ECLEO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



Note 10 Segmentregnskap

Per virksomhetsområde:

	2020	2019
Salg av oppførte boliger	213 416 546	0
Utleie av fast eiendom	54 605 981	52 229 109
Offshore/utleie av skip	8 628 338	2 316 782
Diverse andre inntekter	15 376 073	16 125 965
Sum	292 026 938	70 671 856

Note 11 Transaksjoner med tilknyttede selskaper

Transaksjoner med tilknyttede selskaper

Konsernet har foretatt flere forskjellige transaksjoner med tilknyttede selskaper. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Selskap	Forretningsførsel 2020	Vaktmester- tjenester, brannvern & renhold 2020	Fordringer 2020	Gjeld 2020	Renter 2020
Øvre Eiendom AS	60 000		2 045 029		56 287
Nye Torggården AS	90 000	262 050			
Perretgården AS			3 060 000		
Eiendomsutvikling Lofoten AS			366 230		10 667
Anko Bodø AS	50 000		14 208 144		326 451
Liv i Byen AS	5 000		80 581		2 055
Jamo Eiendom AS	186 000	353 000	503 750		3 750
Tomo Industrier AS			709 062		20 652
Vækerø Invest AS	75 000		13 676 282		648 535
Storgaten 12 Bodø AS				100 936	
Olom AS	30 000		4 257 138		123 994
Leines Utvikling AS			600 000		
SIAS AS			4 647 497		147 497
Dampsaga AS**	2 000		701 385		19 864
Bit Hub AS	2 000				
Hågen AS	300 000	51 425			
IMT Eiendom AS	24 000				
Falckoddbrygga AS	2 000		820 376		23 727
Oslo Fisketorg AS			2 977 000		
Toto AS			12 000		
Skotselv Industrier AS			3 142 688		46 444
Vikingen Fiske AS	50 000		977 593		40 300
Bodø Prosjektutvikling AS		11 000	7 080 111		237 943
Sum	878 000	677 475	60 226 134	100 936	1 718 688

*) Selskapet har gjeld til aksjonær med kr 3 785 258. Lånet renteberegnes etter avtalt årlig rente på 2,75%, og nedbetales etter avtale.

***) Fordring på Dampsaga AS er klassifisert som kortsiktig.

Penneo Dokumentnøkkel: ECLFO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO



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."

Tord Ueland Kolstad

Styreleder

På vegne av: T Kolstad Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-507402

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-07-14 18:43:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: ECLEO-EE34X-NEFGB-0EGEE-355LE-3DOVO

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>



ÅRSBERETNING 2020

T KOLSTAD EIENDOM AS

Virksomhetens art og tilholdssted

T Kolstad Eiendom AS er et holding- og investeringsselskap med virksomheter i Norge. Selskapet har sitt kontor i Bodø.

Selskapet har 37 datterselskap, 12 datterdatterselskaper og 26 tilknyttede selskap til mor og datter selskaper.

T Kolstad Eiendom AS fusjonerte inn datterselskapet Annie i 2020.

Selskapets investeringer er i hovedsak i utvikling, utleie og salg av eiendom, samt bulk/ godstransport og utlånsvirksomhet /garantistillelser.

Generelt

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede.

Fremtidig utvikling

Konsernet har tro på vekst i fremtiden. Konsernet har stor eksponering i eiendom, og dette er kjernedriften. Styret vurderer konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet hadde i 2020 driftsinntekter på MNOK 1, 474,-, og konsernet totalt hadde MNOK 292,027,-. Årsresultatet for morselskapet var MNOK 79, 949,-, mens konsernets var MNOK 132,667,-, Hvorav majoritetsandelen er MNOK 131,728,- og minoritetsandelen er MNOK 0,939,-.

Totalkapitalen i morselskapet var ved utgangen av året MNOK 858,956, sammenlignet med MNOK 475,749,- året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 44,7 %, sammenlignet med 26,9 % pr. 31.12.2019.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året MNOK 1 176,091, -, sammenlignet med MNOK 1 068,491 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 39,5 %, sammenlignet med 29,11 % pr. 31.12.2019.

Det ligger betydelige merverdier i konsernets eiendoms portefølje.

Redegjørelse for kontantstrøm

Selskapets kontantstrøm 31.12.2020 er MNOK 121,198,-.

Selskapet har i 2020 hatt en finansiell strukturering / refinansiering av datterselskap, hvor morselskapet har tatt opp gjeld på MNOK 265.



Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak;

	Konsern	Selskap
Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	181,2	37
Skyldes hovedsakelig		
Netto finansinntekt	35,5	94
Endring i andre tidsavgrensninger	-	53
Endring varelager (hovedsakelig Jensvoll Etendom AS og Jensvollidalen AS)	136,3	

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i valutakurser.

En av konsernets eiendommer har gjeld i CHF. Inntektene er i NOK. Konsernet har i 2020 redusert belåningen i CHF og risikoen for endringer i valutasingninger er redusert i 2020, sett opp mot 2019.

Selskapet har også gjeld i Euro, tilknyttet et bulkskip hvor inntekten også er i Euro.

Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået, konsernets gjeld har flytende rente.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer i 2020.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Konsernet har fokus på forfalte fordringer.

Arbeidsmiljø og personale

Konsernet har totalt 27 ansatte ved utgangen av 2020. Sykefraværet i konsernet var ca. 3,7 %.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Av selskapets 27 ansatte er 9 kvinner. Styrets leder er mann.



Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen i de stillingskategorier hvor denne er særsilt lav.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Miljørapportering

Næringsseidommene og øvrig virksomhet forurensar i liten grad det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i T Kolstad Eiendom AS:

Avsatt til annen egenkapital	kr	79 949 187,-
Totalt disponert	kr	79 949 187,-

Bodø, 14.07.2021

Tord Kolstad
Styrets Leder



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."

Tord Ueland Kolstad

Styreleder

På vegne av: T Kolstad Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-507402

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-07-14 18:43:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: MZZY2-37FFU-EBC50-YPNT1B-YCEAD-CPCEO

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>