



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 964 084 793 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | KILEN EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ |

Regnskapsår

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

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|-----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Andrew Howatson |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 09.09.2022 |

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 650 004 | 1 650 004 |
| Sum inntekter | | 2 650 004 | 1 650 004 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 5 | 568 440 | 560 504 |
| Annen driftskostnad | | 109 727 | 129 563 |
| Sum kostnader | | 678 167 | 690 067 |
| Driftsresultat | | 1 971 837 | 959 937 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | 8 | 3 343 513 | 3 050 784 |
| Annen finansinntekt | | | 3 938 |
| Sum finansinntekter | | 3 343 513 | 3 054 722 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 8 | -254 000 | 254 000 |
| Annen finanskostnad | | 1 151 314 | 1 540 219 |
| Sum finanskostnader | | 897 314 | 1 794 219 |
| Netto finans | | 2 446 199 | 1 260 503 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 418 036 | 2 220 440 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | 180 515 | 15 861 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 237 521 | 2 204 579 |
| Årsresultat | | 4 237 521 | 2 204 579 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | 600 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | 4 237 521 | 1 604 579 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 237 521 | 2 204 579 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 21 838 141 | 22 304 080 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 838 141 | 22 304 080 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 44 433 183 | 37 302 156 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4, 8 | 972 684 | 267 684 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 451 487 | 2 585 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4, 8 | 1 350 500 | 1 350 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 47 207 854 | 41 505 340 |
| Sum anleggsmidler | | 69 045 995 | 63 809 420 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 500 000 | |
| Andre fordringer | 4, 8 | 3 703 868 | 4 577 629 |
| Sum fordringer | | 4 203 868 | 4 577 629 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 246 160 | 282 440 |
| Sum omløpsmidler | | 4 450 028 | 4 860 069 |
| SUM EIENDELER | | 73 496 023 | 68 669 489 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2, 6 | 150 000 | 150 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 150 000 | 150 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 20 853 075 | 16 615 554 |
| Sum opptjent egenkapital | | 20 853 075 | 16 615 554 |
| Sum egenkapital | | 21 003 075 | 16 765 554 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 704 033 | 694 957 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 704 033 | 694 957 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 44 446 110 | 47 420 395 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4, 8 | 867 465 | 2 895 443 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 45 313 575 | 50 315 838 |
| Sum langsiktig gjeld | | 46 017 608 | 51 010 795 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 7 | 171 439 | 6 600 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 6 303 901 | 886 540 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 475 340 | 893 140 |
| Sum gjeld | | 52 492 948 | 51 903 935 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 73 496 023 | 68 669 489 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 924781

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 084 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KILEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.09.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 15.09.2022



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 650 004 | 1 650 004 |
| Sum inntekter | | 2 650 004 | 1 650 004 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 5 | 568 440 | 560 504 |
| Annen driftskostnad | | 109 727 | 129 563 |
| Sum kostnader | | 678 167 | 690 067 |
| Driftsresultat | | 1 971 837 | 959 937 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | 8 | 3 343 513 | 3 050 784 |
| Annen finansinntekt | | | 3 938 |
| Sum finansinntekter | | 3 343 513 | 3 054 722 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 8 | -254 000 | 254 000 |
| Annen finanskostnad | | 1 151 314 | 1 540 219 |
| Sum finanskostnader | | 897 314 | 1 794 219 |
| Netto finans | | 2 446 199 | 1 260 503 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 418 036 | 2 220 440 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | 180 515 | 15 861 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 237 521 | 2 204 579 |
| Årsresultat | | 4 237 521 | 2 204 579 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | 600 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | 4 237 521 | 1 604 579 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 237 521 | 2 204 579 |



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 21 838 141 | 22 304 080 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 838 141 | 22 304 080 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 44 433 183 | 37 302 156 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4, 8 | 972 684 | 267 684 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 451 487 | 2 585 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4, 8 | 1 350 500 | 1 350 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 47 207 854 | 41 505 340 |
| Sum anleggsmidler | | 69 045 995 | 63 809 420 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 500 000 | |
| Andre fordringer | 4, 8 | 3 703 868 | 4 577 629 |
| Sum fordringer | | 4 203 868 | 4 577 629 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 246 160 | 282 440 |
| Sum omløpsmidler | | 4 450 028 | 4 860 069 |
| SUM EIENDELER | | 73 496 023 | 68 669 489 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2, 6 | 150 000 | 150 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 150 000 | 150 000 |



| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 20 853 075 | 16 615 554 |
| Sum opptjent egenkapital | | 20 853 075 | 16 615 554 |
| Sum egenkapital | | 21 003 075 | 16 765 554 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 704 033 | 694 957 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 704 033 | 694 957 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 44 446 110 | 47 420 395 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4, 8 | 867 465 | 2 895 443 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 45 313 575 | 50 315 838 |
| Sum langsiktig gjeld | | 46 017 608 | 51 010 795 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 7 | 171 439 | 6 600 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 6 303 901 | 886 540 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 475 340 | 893 140 |
| Sum gjeld | | 52 492 948 | 51 903 935 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 73 496 023 | 68 669 489 |



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 150.00 | 1000.00 | 150000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| ANDREW HOWATSON | 150.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 150.00 | 100.00% |

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note
8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Kragerø Lagerhotell AS | 50.00% | 50.00% | 124854.00 | -136543.00 |
| GANITT Entreprenør AS | 100.00% | 100.00% | 6078845.00 | 2729869.00 |
| K-Foss Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | 17241536.00 | 3271335.00 |
| BKB Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | -490430.00 | -36171.00 |
| Hellesund Utvikling AS | 50.00% | 50.00% | -1181134.00 | -341929.00 |
| Carwash.no AS | 50.00% | 50.00% | 298972.00 | -73644.00 |
| K-Foss Invest AS | 100.00% | 100.00% | 1780215.00 | -10336.00 |
| Kalstad Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | -142352.00 | -404506.00 |
| Johnny Jensen AS | 100.00% | 100.00% | 1741855.00 | 859356.00 |
| Stuttlidalen 59 AS | 50.00% | 50.00% | 92833.00 | 21884.00 |
| Kragerø Sportell og Appartments AS | 100.00% | 100.00% | 1393135.00 | 264893.00 |

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet som en enhet faller under grensen for små foretak. I selskapets datterselskaper hvor egenkapitalsituasjonen er lavere enn bokført verdi av aksjer foreligger store merverdier i bygninger som forsvarer selskapets bokførte verdi. Selskapet har ytet et ansvarlig lån ovenfor tilknyttet selskap Hellesund Utvikling AS på kr 1 350 500. Selskapet har ytet lån til datterselskap med kr 2 272 684. Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 2 045 750. Selskapet har inntektsført utbytte fra Ganitt Entreprenør AS kr 3 000 000, samt gevinst på kr 298 513 ved salg av 50 % av aksjene i Stuttlidalen 59 AS og gevinst på kr 45 000 ved salg av 50 % av aksjene i Kragerø Lagerhotell AS. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|------------------|--|
| Kilen Eiendom AS | Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ 0815 Kragerø |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|---------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Skattemessig fremf.undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Kortsiktig gjeld</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kilen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 11. September 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: MP4V4-216ZD-016XE-EPNCO-3V8J-4AE8E



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."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 109.247.xxx.xxx

2022-09-11 13:12:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MPA4V4-216ZD-016XE-EPNQQ-3V8J-4AEBE

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>



Kilen Eiendom AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kilen Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekter | | <u>2 650 004</u> | <u>1 650 004</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 0 | 0 |
| Avskrivning | 5 | 568 440 | 560 504 |
| Annen driftskostnad | | <u>109 727</u> | <u>129 563</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>678 167</u> | <u>690 067</u> |
| Driftsresultat | | <u>1 971 837</u> | <u>959 937</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | 8 | 3 343 513 | 3 050 784 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 3 938 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 8 | -254 000 | 254 000 |
| Annen finanskostnad | | <u>1 151 314</u> | <u>1 540 219</u> |
| Netto finansposter | | <u>2 446 199</u> | <u>1 260 503</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>4 418 036</u> | <u>2 220 440</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | <u>180 515</u> | <u>15 861</u> |
| Årsresultat | | <u>4 237 521</u> | <u>2 204 579</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | 6 | 0 | 600 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | <u>4 237 521</u> | <u>1 604 579</u> |
| Sum disponert | | <u>4 237 521</u> | <u>2 204 579</u> |



Kilen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 21 838 141 | 22 304 080 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>21 838 141</u> | <u>22 304 080</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 8 | 44 433 183 | 37 302 156 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4, 8 | 972 684 | 267 684 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 451 487 | 2 585 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4, 8 | 1 350 500 | 1 350 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>47 207 854</u> | <u>41 505 340</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>69 045 995</u> | <u>63 809 420</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 500 000 | 0 |
| Andre fordringer | 4, 8 | 3 703 868 | 4 577 629 |
| Sum fordringer | | <u>4 203 868</u> | <u>4 577 629</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>246 160</u> | <u>282 440</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>4 450 028</u> | <u>4 860 069</u> |
| Sum eiendeler | | <u>73 496 023</u> | <u>68 669 489</u> |



Kilen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|------------|------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 2, 6 | 150 000 | 150 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 150 000 | 150 000 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 20 853 075 | 16 615 554 |
| Sum opptjent egenkapital | | 20 853 075 | 16 615 554 |
| Sum egenkapital | | 21 003 075 | 16 765 554 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 704 033 | 694 957 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 704 033 | 694 957 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 44 446 110 | 47 420 395 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4, 8 | 867 465 | 2 895 443 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 45 313 575 | 50 315 838 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Betalbar skatt | 7 | 171 439 | 6 600 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 6 303 901 | 886 540 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 475 340 | 893 140 |
| Sum gjeld | | 52 492 948 | 51 903 935 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 73 496 023 | 68 669 489 |

31. desember 2021
Kragerø, 9. september 2022

Andrew Howatson
Styrets leder og daglig leder



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Skatter

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

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 150 | 1 000 | 150 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------|-----------------|-----------|-------------|
| ANDREW HOWATSON | 150 | 100 % | 100 % |

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Note 4 - Fordringer og gjeld

| | | |
|---|-------------|-------------|
| <i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i> | 2021 | 2020 |
| Pantelån | 44 446 110 | 47 420 395 |
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2021 | 2020 |
| Pantelån | 35 345 713 | 33 856 640 |
| <i>Pantsatte eiendeler</i> | 2021 | 2020 |
| Bygninger og tomter | 21 838 141 | 22 304 080 |



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Andre kortsiktige fordringer</i> | | |
| Forskudd utbytte | 0 | 534 640 |
| Lån til Mastereid Holding AS | 300 000 | 0 |
| Fordring på Kragerø Sportell og App. AS | 300 000 | 0 |
| Lån til TEBRA Holding AS | 100 000 | 0 |
| Tilgode utbytte fra datterselskap | 2 000 000 | 0 |
| Andre fordringer | 0 | 1 247 |
| Lån til Bakken 6 AS | 0 | 1 927 162 |
| Tilgode merverdiavgift | 3 868 | 63 796 |
| Lån K-Foss Eiendom AS | 1 000 000 | 0 |
| Konsernbidrag K- Foss Eiendom AS | 0 | 2 050 784 |
| Sum | <u>3 703 868</u> | <u>4 577 629</u> |

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Annen kortsiktig gjeld</i> | | |
| Avsatt utbytte | 0 | 600 000 |
| Gjeld til INGRO Holding AS | 2 800 001 | 1 |
| Påløpte renter | 782 721 | 236 005 |
| Gjeld til datterselskap | 534 | 50 534 |
| Lån fra aksjonær | 1 542 360 | 0 |
| Gjeld til K - Foss Invest AS | 1 178 285 | 0 |
| Sum | <u>6 303 901</u> | <u>886 540</u> |

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i> | | |
| Lån til tilknyttet selskap | 1 350 500 | 1 350 500 |
| Lån til datterselskap | 972 684 | 267 684 |
| Sum | <u>2 323 184</u> | <u>1 618 184</u> |

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|---------|-----------|
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | |
| Lån datterselskap | 867 465 | 2 895 443 |

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Bygninger og boliger | Tomter | Tekniske installasjoner | Sum |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 29 109 644 | 653 769 | 739 462 | 30 502 875 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 102 501 | 0 | 0 | 102 501 |
| Anskaffelseskost 31.12. | <u>29 212 145</u> | <u>653 769</u> | <u>739 462</u> | <u>30 605 376</u> |
| Akk.avskrivning 31.12. | -8 693 287 | 0 | -73 948 | -8 767 235 |
| Balansført pr. 31.12. | <u>20 518 858</u> | <u>653 769</u> | <u>665 514</u> | <u>21 838 141</u> |
| Årets avskrivninger | 531 466 | 0 | 36 974 | 568 440 |
| Økonomisk levetid | 10 til 75 år | Ingen avskrivning | 20 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | | Lineær | |



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------|--------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | 150 000 | 16 383 577 | 16 765 554 |
| Årsresultat | 0 | 4 237 521 | 4 237 521 |
| Egenkapital 31.12. | 150 000 | 20 621 098 | 21 003 075 |

Note 7 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Betalbar skatt | 171 439 | 6 600 |
| Endring utsatt skatt | 9 076 | 9 261 |
| Årets totale skattekostnad | 180 515 | 15 861 |

| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 4 418 036 | 2 220 440 |
| Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året | 0 | 254 000 |
| 3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 0 | 30 000 |
| Tilbakeføring av inntektsført utbytte | -3 000 000 | -1 000 000 |
| Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV | 0 | -2 050 784 |
| Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året | -254 000 | 0 |
| Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter | -343 513 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -41 256 | -41 435 |
| Alminnelig inntekt | 779 267 | -587 779 |
| Anvendt fremførbart underskudd | 0 | -659 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 618 438 |
| Årets skattegrunnlag | 779 267 | 30 000 |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 171 439 | 6 600 |

| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 2 707 027 | 2 542 490 |
| Gevinst- og tapskonto | 493 124 | 616 405 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 3 200 151 | 3 158 895 |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 704 033 | 694 957 |



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

2021

| | |
|---------------------------------|----------------|
| 22% skatt av resultat før skatt | 971 968 |
| Permanente forskjeller (22%) | -791 453 |
| Beregnet skattekostnad | <u>180 515</u> |

Effektiv skattesats *) 4,1 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Kontor | Eier- andel | Stemme- andel | Resultat 2021 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|---------------------------------------|---------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Kragerø Lagerhotell AS | Kragerø | 50 % | 50 % | -136 543 | 124 854 | 200 000 |
| GANITT Entreprenør AS | Kragerø | 100 % | 100 % | 2 729 869 | 6 078 845 | 4 935 000 |
| K-Foss Eiendom AS | Kragerø | 100 % | 100 % | 3 271 335 | 17 241 536 | 29 740 924 |
| BKB Eiendom AS | Kragerø | 100 % | 100 % | -36 171 | -490 430 | 1 |
| Hellesund Utvikling AS | Kragerø | 50 % | 50 % | -341 929 | -1 181 134 | 150 000 |
| Carwash.no AS | Kragerø | 50 % | 50 % | -73 644 | 298 972 | 300 000 |
| K-Foss Invest AS | Kragerø | 100 % | 100 % | -10 336 | 1 780 215 | 940 000 |
| Kalstad Eiendom AS | Kragerø | 100 % | 100 % | -404 506 | -142 352 | 4 467 775 |
| Johnny Jensen AS | Kragerø | 100 % | 100 % | 859 356 | 1 741 855 | 2 149 483 |
| Stuttldalen 59 AS | Kragerø | 50 % | 50 % | 21 884 | 92 833 | 1 487 |
| Kragerø Sportell og Appartments AS | Kragerø | 100 % | 100 % | 264 893 | 1 393 135 | 2 000 000 |
| Sum | | | | 6 144 208 | 26 938 329 | 44 884 670 |

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet som en enhet faller under grensen for små foretak. I selskapets datterselskaper hvor egenkapitalsituasjonen er lavere enn bokført verdi av aksjer foreligger store merverdier i bygninger som forsvarer selskapets bokførte verdi.

Selskapet har ytet et ansvarlig lån ovenfor tilknyttet selskap Hellesund Utvikling AS på kr 1 350 500. Selskapet har ytet lån til datterselskap med kr 2 272 684.

Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 2 045 750.

Selskapet har inntektsført utbytte fra Ganitt Entreprenør AS kr 3 000 000, samt gevinst på kr 298 513 ved salg av 50 % av aksjene i Stuttldalen 59 AS og gevinst på kr 45 000 ved salg av 50 % av aksjene i Kragerø Lagerhotell AS.