



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 270 720
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAUPANG INVEST AS
Forretningsadresse: Åslyveien 21
3170 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johan Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

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, 28.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 375 000	66 571 400
Annen driftsinntekt		119 171	117 132
Sum inntekter		1 494 171	66 688 532
Kostnader			
Varekostnad		775 464	58 929 829
Lønnskostnad	3	-360	
Annen driftskostnad	3	3 896 416	5 444 670
Sum kostnader		4 671 520	64 374 499
Driftsresultat		-3 177 349	2 314 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	10	994 810	709 475
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	1 460 470	1 179 429
Annen finansinntekt	6, 7, 8	35 536 790	5 326 814
Sum finansinntekter		37 992 070	7 215 718
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		-455 710
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 606 070	2 974 893
Annen finanskostnad		46 648	602 177
Sum finanskostnader		2 652 718	3 121 360
Netto finans		35 339 352	4 094 358
Ordinært resultat før skattekostnad		32 162 003	6 408 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 162 003	6 408 391
Årsresultat		32 162 003	6 408 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	32 162 003	6 408 391
Sum overføringer og disponeringer		32 162 003	6 408 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 281 222	4 086 182
Sum varige driftsmidler		3 281 222	4 086 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 8	13 014 706	20 859 200
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 8	43 946 667	34 938 752
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	75 545 728	40 782 456
Investeringer i aksjer og andeler	7, 8	6 762 791	6 762 791
Andre fordringer	9	267 336	184 002
Sum finansielle anleggsmidler		139 537 228	103 527 201
Sum anleggsmidler		142 818 450	107 613 383
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	2 346 480	
Sum fordringer		2 346 480	
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	5, 8		3 846 181
Sum investeringer			3 846 181
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	17 340 731	20 829 545
Sum omløpsmidler		19 687 211	24 675 726
SUM EIENDELER		162 505 661	132 289 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13, 14	124 000	124 000
Overkurs	12	23 007 084	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	12	-5 666	
Sum innskutt egenkapital		23 125 418	23 131 084
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	42 787 952	13 278 935
Sum opptjent egenkapital		42 787 952	13 278 935
Sum egenkapital	11	65 913 370	36 410 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	93 654 362	87 953 307
Sum annen langsiktig gjeld		93 654 362	87 953 307
Sum langsiktig gjeld		93 654 362	87 953 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		384 144	3 311 305
Annen kortsiktig gjeld	9	2 553 785	4 614 478
Sum kortsiktig gjeld		2 937 929	7 925 783
Sum gjeld		96 592 291	95 879 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 505 661	132 289 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 773465

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 270 720
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KAUPANG INVEST AS
Forretningsadresse: Åslyveien 21
3170 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johan Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

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, 05.10.2021



Organisasjonsnr: 921 270 720
KAUPANG INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 375 000	66 571 400
Annen driftsinntekt		119 171	117 132
Sum inntekter		1 494 171	66 688 532
Kostnader			
Varekostnad		775 464	58 929 829
Lønnskostnad	3	-360	
Annen driftskostnad	3	3 896 416	5 444 670
Sum kostnader		4 671 520	64 374 499
Driftsresultat		-3 177 349	2 314 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	10	994 810	709 475
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	1 460 470	1 179 429
Annen finansinntekt	6, 7, 8	35 536 790	5 326 814
Sum finansinntekter		37 992 070	7 215 718
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		-455 710
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 606 070	2 974 893
Annen finanskostnad		46 648	602 177
Sum finanskostnader		2 652 718	3 121 360
Netto finans		35 339 352	4 094 358
Ordinært resultat før skattekostnad		32 162 003	6 408 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 162 003	6 408 391
Årsresultat		32 162 003	6 408 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	32 162 003	6 408 391
Sum overføringer og disponeringer		32 162 003	6 408 391



Organisasjonsnr: 921 270 720
KAUPANG INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 281 222	4 086 182
Sum varige driftsmidler		3 281 222	4 086 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 8	13 014 706	20 859 200
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 8	43 946 667	34 938 752
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	75 545 728	40 782 456
Investeringer i aksjer og andeler	7, 8	6 762 791	6 762 791
Andre fordringer	9	267 336	184 002
Sum finansielle anleggsmidler		139 537 228	103 527 201
Sum anleggsmidler		142 818 450	107 613 383
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	2 346 480	
Sum fordringer		2 346 480	
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	5, 8		3 846 181
Sum investeringer			3 846 181
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	17 340 731	20 829 545
Sum omløpsmidler		19 687 211	24 675 726
SUM EIENDELER		162 505 661	132 289 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13, 1	124 000	124 000
Overkurs	12	23 007 084	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	12	-5 666	
Sum innskutt egenkapital		23 125 418	23 131 084
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	42 787 952	13 278 935
Sum opptjent egenkapital		42 787 952	13 278 935
Sum egenkapital	11	65 913 370	36 410 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	93 654 362	87 953 307
Sum annen langsiktig gjeld		93 654 362	87 953 307
Sum langsiktig gjeld		93 654 362	87 953 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld	9	384 144	3 311 305
Sum kortsiktig gjeld		2 553 785	4 614 478
Sum gjeld		2 937 929	7 925 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 505 661	132 289 109



Organisasjonsnr: 921 270 720
KAUPANG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	124.00	1000.00	124000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Chh Invest AS	61.00	49.19%	Ordinære aksjer
Aho Invest AS	61.00	49.19%	Ordinære aksjer
Ole Johan Olsen Invest AS	2.00	1.61%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	124.00	100.00%

Styreleder Ole Johan Olsen eier 1,61% av aksjene gjennom Ole Johan Olsen Invest AS, og har en stemmeandel på 1,61 %. Styremedlemmene Andreas Hojem Olsen og Christina Hojem Hofsvø eier hver 49,19% av aksjene gjennom hhv. AHO Invest AS og CHH Invest AS, og har en stemmeandel på 49,19% hver.

Note
3

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43750.00	25000.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	151750.00	728070.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



195500.00 753070.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>		
Telemark Vestfold	24.99%	24.99%		
Holding II AS*				
Ås Kontorsenter	24.99%	24.99%	34274800.00	-725200.00
Holding AS				
Øvre Langgate 50 AS	50.00%	50.00%	3886961.00	2004970.00
Borgeskogen Nord AS	40.00%	40.00%	-815641.00	-1157817.00
Ringsdalskogen	50.00%	50.00%	3638543.00	596078.00
Jotron AS				
Hvittingen Eiendom	37.50%	37.50%	801178.00	-38162.00
AS				
Borgeskogen Øst AS	100.00%	100.00%	1371744.00	-2249833.00
Husås Eiendom AS	51.00%	51.00%	-443950.00	-106153.00
Brua Eiendomsselskap	70.00%	70.00%	-11720322.00	-4606708.00
AS				
Eikelund AS	51.00%	51.00%	-3174294.00	-62606.00
Bruabekken Eiendom	100.00%	100.00%	4591513.00	226826.00
AS				
Skjærgården24	100.00%	100.00%	426624.00	720802.00
Båtverksted AS				
Åskollen Utvikling	51.00%	51.00%	-858413.00	-135370.00
AS				
KP Tomt 1 AS	100.00%	100.00%	-57103.00	-93971.00
KP Tomt 2 AS	100.00%	100.00%	-281904.00	-23806.00
KP Tomt 3 AS	100.00%	100.00%	-134535.00	-25811.00
Borgeskogen Lager AS	100.00%	100.00%	-223561.00	-66720.00
KP Tomt 10 AS	100.00%	100.00%	-197481.00	-19790.00
KP Tomt 11 AS	100.00%	100.00%	-104174.00	-20036.00
KP Tomt 12 AS	100.00%	100.00%	-122350.00	-21386.00

*Regnskapet er ikke avlagt på nåværende tidspunkt. I de selskaper der bokført verdi er høyere enn selskapets andel av egenkapitalen, foreligger det etter styrets vurdering, vesentlige merverdier som forsvarer bokført verdi.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Kaupang Invest AS	Åslyveien 21 3170 SEM 0704 Tønsberg

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Åslyveien 21, NO-3170 Sem
Postboks 2427, NO-3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kaupang Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaupang Invest AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 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 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Tønsberg, 30. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Morten Mobråthen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FE18A-8SDMW-SHZK6-T607N-SASEM-GETFE



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."

Morten Mobraåthen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-470218

IP: 84.20.xxx.xxx

2021-08-30 13:41:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: FE18A-8SDMW-SHZK6-T60TN-SASEM-GETFE

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>



Kaupang Invest AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: CDOGG-P5UJ-V2Q3-ND2EX-BXVOC-6Y6W



Kaupang Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 375 000	66 571 400
Annen driftsinntekt		119 171	117 132
Sum driftsinntekter		<u>1 494 171</u>	<u>66 688 532</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		775 464	58 929 829
Lønnskostnad	3	-360	0
Annen driftskostnad	3	3 896 416	5 444 670
Sum driftskostnader		<u>4 671 520</u>	<u>64 374 499</u>
Driftsresultat		<u>-3 177 349</u>	<u>2 314 033</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	10	994 810	709 475
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	1 460 470	1 179 429
Annen finansinntekt	6, 7, 8	35 536 790	5 326 814
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	-455 710
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 606 070	2 974 893
Annen finanskostnad		46 648	602 177
Netto finansposter		<u>35 339 352</u>	<u>4 094 358</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>32 162 003</u>	<u>6 408 391</u>
Årsresultat		<u>32 162 003</u>	<u>6 408 391</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	<u>32 162 003</u>	<u>6 408 391</u>

Pennco Dokumentnøkkel: CDOGG-PSUJ-V2Q13-ND2EX-BXVOC-6Y6NV



Kaupang Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 281 222	4 086 182
Sum varige driftsmidler		3 281 222	4 086 182
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 8	13 014 706	20 859 200
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 8	43 946 667	34 938 752
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	75 545 728	40 782 456
Investeringer i aksjer og andeler	7, 8	6 762 791	6 762 791
Andre fordringer	9	267 336	184 002
Sum finansielle anleggsmidler		139 537 228	103 527 201
Sum anleggsmidler		142 818 450	107 613 383
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	9	2 346 480	0
Sum fordringer		2 346 480	0
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter	5, 8	0	3 846 181
Sum investeringer		0	3 846 181
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	17 340 731	20 829 545
Sum omløpsmidler		19 687 211	24 675 726
Sum eiendeler		162 505 661	132 289 109



Kaupang Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
	12, 13,		
Aksjekapital	14	124 000	124 000
Overkurs	12	23 007 084	23 007 084
Annen innskutt egenkapital	12	-5 666	0
Sum innskutt egenkapital		<u>23 125 418</u>	<u>23 131 084</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	<u>42 787 952</u>	<u>13 278 935</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>42 787 952</u>	<u>13 278 935</u>
Sum egenkapital	11	<u>65 913 370</u>	<u>36 410 019</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	<u>93 654 362</u>	<u>87 953 307</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>93 654 362</u>	<u>87 953 307</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		384 144	3 311 305
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>2 553 785</u>	<u>4 614 478</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 937 929</u>	<u>7 925 783</u>
Sum gjeld		<u>96 592 291</u>	<u>95 879 090</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>162 505 661</u>	<u>132 289 109</u>

31. desember 2020
Tønsberg, 30. juni 2021

Andreas Hojem Olsen
nestleder

Ole Johan Olsen
styreleder

Christina Hojem Hofsø
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: CDOGG-PSIUJ-V2Q13-ND2EX-BXVOC-6Y6NV



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap /investering i andre aksjer

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

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

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



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

Det er ingen bundne midler per 31.12.2020.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2020

Revisjon	43 750
Bistand årsregnskap og ligningspapirer	16 250
Annen bistand	135 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bolig inkl. tomt
Anskaffelseskost 01.01.	4 086 182
Andre korreksjoner*	-804 960
Anskaffelseskost 31.12.	3 281 222
Balanseført pr. 31.12.	3 281 222

Boligeiendommen og tomt avskrives ikke.

*Kostpris for aksjene i Borgeskogen Nord AS ble ved en feil bokført som varig driftsmiddel. Dette er korrigert i 2020 og kostpris for aksjene er reklassifisert til investering i tilknyttet selskap.

Note 5 - Boligprosjekt under utvikling

Boligprosjektet ble ferdigstilt i 2019, og eiendommen solgt til Borettslaget Ørsnes Brygge 1. Siste andel i Borettslaget Ørsnes Brygge 1 er solgt i 2020.



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Tilknyttet selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Telemark Vestfold Holding II AS*	Skien	25 %	25 %	0	0	657 400
Ås Kontorsenter Holding AS	Tønsberg	25 %	25 %	-725 200	34 274 800	8 750 002
Øvre Langgate 50 AS	Tønsberg	50 %	50 %	2 004 970	3 886 961	14 711 342
Borgeskogen Nord AS	Tønsberg	40 %	40 %	-1 157 817	-815 641	12 028 142
Ringsdalskogen Jotron AS	Re	50 %	50 %	596 078	3 638 543	7 424 780
Hvittingen Eiendom AS	Sem	38 %	38 %	-38 162	801 178	375 000
Sum				679 869	41 785 841	43 946 666

*Regnskapet er ikke avlagt på nåværende tidspunkt.

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Borgeskogen Øst AS	Tønsberg	100 %	100 %	-2 249 833	1 371 744	3 010 614
Husås Eiendom AS	Sandefjord	51 %	51 %	-106 153	-443 950	1 272 960
Brua Eiendomsselskap AS	Tønsberg	70 %	70 %	-4 606 708	-11 720 322	21 000
Eikelund AS	Tønsberg	51 %	51 %	-62 606	-3 174 294	15 300
Bruabekken Eiendom AS	Tønsberg	100 %	100 %	226 826	4 591 513	2 566 006
Skjærgården24 Båtverksted AS	Tønsberg	100 %	100 %	720 802	426 624	383 994
Åskollen Utvikling AS	Tønsberg	51 %	51 %	-135 370	-858 413	2 635 000
KP Tomt 1 AS	Sem	100 %	100 %	-93 971	-57 103	307 238
KP Tomt 2 AS	Sem	100 %	100 %	-23 806	-281 904	766 031
KP Tomt 3 AS	Sem	100 %	100 %	-25 811	-134 535	322 687
Borgeskogen Lager AS	Sem	100 %	100 %	-66 720	-223 561	637 111
KP Tomt 10 AS	Sem	100 %	100 %	-19 790	-197 481	527 384
KP Tomt 11 AS	Sem	100 %	100 %	-20 036	-104 174	249 717
KP Tomt 12 AS	Sem	100 %	100 %	-21 386	-122 350	299 665
Sum				-6 484 562	-10 928 206	13 014 707

I de selskaper der bokført verdi er høyere enn selskapets andel av egenkapitalen, foreligger det etter styrets vurdering, vesentlige merverdier som forsvarer bokført verdi.



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Kanalen Eiendom AS	Sandefjord	10 %	10 %	22 476 587	15 994 684	54 587
Avarn Security AS**	Tønsberg	0 %	0 %	-78 080 000	816 996	2 208 204
Aksjefond*		0 %	0 %	0	0	4 500 000
Sum				-55 603 413	16 811 680	6 762 791

* Selskapet har andeler i 2 ulike fond. Markedsverdi pr 31.12.20 for disse 2 fondene er kr. 5 547 620.

Markedsverdi av investeringene er i 2020 høyere enn anskaffelsekost.

**Selskapet har en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2020	2019
<i>Annen finansinntekt:</i>		
Gevinst ved salg av aksjer i KP Tomt 1B AS	944 336	0
Gevinst ved salg av aksjer i KP Tomt 5 AS	5 874 470	0
Gevinst ved salg av aksjer i KP Tomt 13 AS	3 694 080	0
Gevinst ved salg av aksjer i Ås Kontorsenter AS	17 383 895	0
Gevinst ved salg av andel i BRL Ørsnes Brygge 1	125 161	2 007 658
Utbytte fra Kanalen Eiendom AS	6 800 000	0
Utbytte fra Telemark Vestfold Holding II AS	749 766	874 715
Renteinntekt	26 165	21 686
Annet	-61 083	3 539
Utbytte fra Øvre Langgate 50 AS	0	1 000 000
Utbytte fra Ås Kontorsenter AS	0	1 149 625
Gevinst ved salg av aksjer i Avarn Security AS	0	269 591
	<u>35 536 790</u>	<u>5 326 814</u>

Penneo Dokumentnøkkel: CDOGG-PSUJ-V2Q13-ND2EX-BXVOC-6Y6NV



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Andre kortsiktige fordringer</i>	2020	2019
Tilgode konsernbidrag fra Skjærgården24 Båtverksted AS	637 424	0
Tilgode konsernbidrag fra Bruabekken Eiendom AS	357 386	0
Mellomværende Barkveien 4A AS	1 351 670	0
Sum	<u>2 346 480</u>	<u>0</u>

<i>Langsiktige fordringer</i>	2020	2019
Kongsåsen Eiendomsselskap II AS	0	65 754
Spica Eiendomsutvikling AS	0	296 536
Borgeskogen Øst AS	16 409 892	8 992 790
Brua Eiendomsselskap	11 544 744	6 896 633
Åskollen Utvikling AS	1 936 150	488 398
Husås Eiendom AS	181 048	117 000
Eikelund AS	6 832 998	1 809 852
Kanalen Eiendom AS	2 400 000	1 000 000
Ringdalskogen Jotron AS	2 941 283	8 642 894
Barkveien 4 AS	1 331 207	1 322 856
Hvittingen Eiendom AS	12 423 356	10 058 356
Skjærgården Båtverksted AS	1 091 387	1 091 387
Lån KP Tomt 10 AS	368 623	0
Lån KP Tomt 2 AS	10 170 675	0
Lån KP Tomt 1 AS	1 504 400	0
Lån Borgeskogen Lager AS	3 919 988	0
Lån KP Tomt 3 AS	1 166 493	0
Lån KP Tomt 11 AS	189 413	0
Lån KP Tomt 12 AS	260 263	0
Lån Borgeskogen Nord AS	873 807	0
Sum	<u>75 545 727</u>	<u>40 782 456</u>

<i>Andre langsiktig fordring</i>	2020	2019
Jon Kåre Larsen	9 000	9 000
Opsjoner	258 336	175 002
Sum	<u>267 336</u>	<u>184 002</u>

<i>Langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Ole Johan Olsen Invest AS	28 052 058	27 212 454
Chh Invest AS	35 745 754	34 658 028
AHO Invest AS	28 256 550	24 482 825
Bruabekken Eiendom AS	1 600 000	1 600 000
Sum	<u>93 654 362</u>	<u>87 953 307</u>

Penneo Dokumentnøkkel: CDOGG-P5UJ-V2Q13-ND2EX-BXVOC-6Y6NV



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2020	2019
Ole Johan Olsen	0	1 610 000

Mellomværender med nærstående selskaper er renteberegnet med 3%.

Note 10 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	32 162 003	6 408 391
Permanente forskjeller	4 618 711	-1 994 658
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	-455 710
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	226 493	90 730
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-7 549 755	-3 024 340
Resultatført konsernbidrag	-994 810	-709 475
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-27 834 527	-269 591
Endring i midlertidige forskjeller	517 110	0
Alminnelig inntekt	1 145 225	45 347
Anvendt fremførbart underskudd	-2 140 035	-754 822
Mottatt konsernbidrag	994 810	709 475
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 000 000	0
Sum	<u>-1 000 000</u>	<u>0</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-8 649 279</u>	<u>-4 111 649</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-9 649 279	-4 111 649
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-9 649 279	-4 111 649
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskapet har mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt fra datterselskapene Skjærgården24 Båtverksted AS og Bruabekken Eiendom AS med hhv. kr. 637 424 og kr. 357 386.

Utsatt skattefordel bokføres ikke iht. GRS for små foretak.



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 11 - Fusjon

Kaupang Invest AS har i 2020 vært overtakende selskap i to fusjoner. Datterselskapene Spica Eiendomsutvikling AS og Innseilingen Næring AS er fusjonert inn i selskapet.

Fusjonene er bokført etter prinsippet om konsernkontinuitet med regnskapsmessig virkning fra det tidspunktet fusjonene ble registrert gjennomført i Foretaksregisteret. Fusjonen mellom Kaupang Invest AS og Spica Eiendomsutvikling AS er registrert gjennomført 5.12.2020 og fusjonen mellom Kaupang Invest AS og Innseilingen Næring AS er registrert gjennomført 8.12.2020. For forenklingsformål er fusjonene bokført med regnskapsmessig virkning 1.12.2020. Sammenligningstallene for 2019 er ikke omarbeidet.

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	124 000	23 007 084	0	13 278 935	36 410 019
Åretsresultat	0	0	0	32 162 003	32 162 003
Konsernfusjon	0	0	-5 666	-2 652 985	-2 658 651
Egenkapital 31.12.	124 000	23 007 084	-5 666	42 787 953	65 913 371

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	124	1 000	124 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Chh Invest AS	61	49,19 %	49,19 %
Aho Invest AS	61	49,19 %	49,19 %
Ole Johan Olsen Invest AS	2	1,61 %	1,61 %
Sum	124	100,00 %	100,00 %

Styreleder Ole Johan Olsen eier 1,61% av aksjene gjennom Ole Johan Olsen Invest AS, og har en stemmeandel på 1,61 %. Styremedlemmene Andreas Hojem Olsen og Christina Hojem Hofsø eier hver 49,19% av aksjene gjennom hhv. AHO Invest AS og CHH Invest AS, og har en stemmeandel på 49,19% hver.

Note 14 - Covid-19

Selskapet har på nåværende tidspunkt ikke blitt påvirket av Covid-19, men vet at pandemien kan påvirke aktiviteten og utviklingen i underliggende investeringer fremover. Selskapet har imidlertid solid egenkapital og en god likviditet med nødvendige midler til å dekke løpende forpliktelser. Det anses ingen usikkerhet knyttet til fortsatt drift.



Kaupang Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Penneo Dokumentnøkkel: CDOGGQ-P5UJ-V2Q3-ND2EX-BXVOC-6Y6W



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."

Ole Johan Olsen

Styreleder

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 109.189.xxx.xxx

2021-07-01 09:54:00Z



Andreas Hojem Olsen

Nestleder

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 86.62.xxx.xxx

2021-07-02 11:03:09Z



Christina Hojem Hofsvø

Styreleder

På vegne av: Kaupang Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-1846716

IP: 85.165.xxx.xxx

2021-07-04 14:48:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: CDOGQ-PSUII-VZQJ3-NDZEX-BXVOC-6Y6NV

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>