



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 661 534  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 5  
8006 BODØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Øivind Solberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 12.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		981 299	1 042 021
<b>Sum inntekter</b>		<b>981 299</b>	<b>1 042 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	458 300	443 848
Annen driftskostnad	2	125 926	96 219
<b>Sum kostnader</b>		<b>584 226</b>	<b>540 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>397 072</b>	<b>501 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		320	301
Annen finansinntekt		325 172	318 669
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>325 492</b>	<b>318 970</b>
Annen rentekostnad		394 261	338 992
Annen finanskostnad		1 200	1 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 461</b>	<b>340 194</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 969</b>	<b>-21 225</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>327 103</b>	<b>480 728</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	41 841	25 247
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	10	125 580	93 940
Overføringer annen egenkapital	4	159 682	361 542
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	11 856 936	12 195 236
Maskiner og anlegg	1	675 000	795 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 531 936</b>	<b>12 990 236</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	4 371 500	4 371 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 292 843	3 292 843
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 694 400	1 694 400
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 358 743</b>	<b>9 358 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 890 679</b>	<b>22 348 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	526 737	871 912
<b>Sum fordringer</b>		<b>526 737</b>	<b>871 912</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		532 936	142 120
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>532 936</b>	<b>142 120</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 059 673</b>	<b>1 014 032</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 950 352</b>	<b>23 363 011</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	6 841 104	6 681 422
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 841 104</b>	<b>6 681 422</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 841 104</b>	<b>8 681 422</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	573 039	566 752
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>573 039</b>	<b>566 752</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 332 159	12 083 467
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 332 159</b>	<b>12 083 467</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 905 198</b>	<b>12 650 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 830	53 423
Betalbar skatt	3	134	101
Kortsiktig konserngjeld	10	2 144 086	1 976 792
Annen kortsiktig gjeld			1 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 204 050</b>	<b>2 031 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 109 248</b>	<b>14 681 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 950 352</b>	<b>23 363 011</b>



**Årsregnskap 2019  
for  
KNN Eiendom AS**

**Foretaksnr. 987661534**

**Utarbeidet av:**

Euro Sko Partner AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Postboks 183  
1501 MOSS  
Regnskapsførernummer 867712682



KNN Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		981 299	1 042 021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>981 299</b>	<b>1 042 021</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	458 300	443 848
Annen driftskostnad	2	125 926	96 219
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>584 226</b>	<b>540 067</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>397 072</b>	<b>501 953</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		320	301
Annen finansinntekt		325 172	318 669
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>325 492</b>	<b>318 970</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		394 261	338 992
Annen finanskostnad		1 200	1 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 461</b>	<b>340 194</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(69 969)</b>	<b>(21 225)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>327 103</b>	<b>480 729</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	41 841	25 247
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	10	125 580	93 940
Overføringer annen egenkapital	4	159 682	361 542
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>285 262</b>	<b>455 482</b>

Årsregnskap for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



## KNN Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	11 856 936	12 195 236
Maskiner og anlegg	1	675 000	795 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 531 936</b>	<b>12 990 236</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	4 371 500	4 371 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 292 843	3 292 843
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 694 400	1 694 400
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 358 743</b>	<b>9 358 743</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 890 679</b>	<b>22 348 979</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	526 737	871 912
<b>Sum fordringer</b>		<b>526 737</b>	<b>871 912</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		532 936	142 120
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 059 673</b>	<b>1 014 032</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 950 352</b>	<b>23 363 011</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	6 841 104	6 681 422
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 841 104</b>	<b>6 681 422</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 841 104</b>	<b>8 681 422</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	573 039	566 752
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>573 039</b>	<b>566 752</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 332 159	12 083 467
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 332 159</b>	<b>12 083 467</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 905 198</b>	<b>12 650 219</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		59 830	53 423
Betalbar skatt	3	134	101
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	2 144 086	1 976 792
Annen kortsiktig gjeld		0	1 054
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 204 050</b>	<b>2 031 370</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>14 109 248</b>	<b>14 681 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 950 352</b>	<b>23 363 011</b>



KNN Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

Note      31.12.2019      31.12.2018

Bodø, den 02.07.2020

\_\_\_\_\_  
Anna-Helene Nilsen-Nygaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Alfred Magnus Nilsen-Nygaard  
Styremedlem/Daglig leder



KNN Eiendom AS

## Noter 2019

### Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og regnskapsstandarder for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Klassifisering

Fordringer og gjeld, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### Investeringer

Aksjer i datterselskaper er verdsatt til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet er hittill ikke påvirket av Covid 19.

### Note 1 - Varige driftsmidler

#### Avskrivningstablå

	Tomter	bygninger	Maskiner og anleg og annen fast eie
Anskaffelseskost pr. 1/1	16 931 326	1 175 966	18 107 292
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>16 931 326</b>	<b>1 175 966</b>	<b>18 107 292</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	4 736 090	380 966	5 117 056
+ Ordinære avskrivninger	338 300	120 000	458 300
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>5 074 390</b>	<b>500 966</b>	<b>5 575 356</b>
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>11 856 936</b>	<b>675 000</b>	<b>12 531 936</b>
Prosentatsats for ord. avskr.	2-2	10-10	

### Note 2 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

## Noter 2019

### Ansatte, godtgjørelser mv

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2019.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 32 000  
Av dette utgjør kr 0 bistand.

### Note 3 - Skatt

**Utsatt skatt** i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført.

**Betalbar skatt** beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

**Midlertidige forskjeller** er knyttet til:

	2018	2019	Endring
Driftsmidler	2 576 148	2 604 724	28 576
<b>Grunnlag utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)</b>	<b>2 576 148</b>	<b>2 604 724</b>	<b>28 576</b>
<b>Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)</b>	<b>566 752</b>	<b>573 039</b>	<b>6 287</b>

### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	327 103
Permanente og andre forskjeller	-136 917
Endring i midlertidige forskjeller	-28 576
<b>Inntekt før anvendelse av framført underskudd</b>	<b>161 610</b>
<b>Inntekt før fradrag for evt. konsernbidrag</b>	<b>161 610</b>
Ytet konsernbidrag	161 000
<b>Inntekt</b>	<b>610</b>

### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

<b>Beregnet skatt av årets resultat</b>	<b>35 554</b>
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>35 554</b>

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

## Noter 2019

+ endring i utsatt skatt (bokført)	6 287
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	0
= <b>Ordinær skattekostnad</b>	<b>41 841</b>
= <b>Ordinær + ekstraordinær skattekostnad</b>	<b>41 841</b>

Anvendt skattesats er 22%.

### Note 4 - Egenkapital

Selskapet har en aksjekapital på kr 2 000 000 bestående av 100 aksjer pålydende kr 20 000.

Samtlige aksjer er eid av K Nilsen-Nygaard AS.

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	2 000 000	6 681 422	8 681 422
Tilført fra årsresultat		159 682	159 682
<b>Pr 31.12.</b>	<b>2 000 000</b>	<b>6 841 104</b>	<b>8 841 104</b>

### Note 5 - Langsiktig gjeld

Som sikkerhet for kr 11 332 159 av selskapets langsiktige gjeld, har selskapet pantsatt driftsmidler med inntil kr 15 000 000. Bokført verdi av driftsmidler er kr 12 531 936,-.

### Note 6 - Investeringer i foretak i samme konsern

Selskapet eier 100% av aksjene i Krokholmen AS som har forretningskontor i Bodø.

De har i 2019 et resultat på kr -20 919,- og en egenkapital på kr 1 160 284,-.

### Note 7 - Lån til foretak i samme konsern

Selskapet har en fordring på Krokholmen AS på kr 3 292 843,-. Det er ikke beregnet renter i 2019. I fjor kr 3 292 843,-.



KNN Eiendom AS

## Noter 2019

### Note 8 - Aksjer og andeler mv.

Selskapet har følgende aksjer i andre selskaper:

Selskap	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Torggarasjen AS	1 534	1 000	1 687 400
KV11 Senterdrift AS	7	1 000	7 000

Torggarasjen AS har forretningsadresse i Bodø og har i 2019 et resultat på kr 1 421 485,- og en egenkapital på kr 11 140 429,-.

KV11 Senterdrift AS har forretningsadresse i Bodø og har i 2019 et resultat på kr 41 698,- og en egenkapital på kr 96 921,-.

### Note 9 - Andre fordringer

Selskapet har en fordring på Kvartal 11 DA med kr 408 124,-. Det er ikke beregnet renter i 2019. I fjor kr 463 493,-.

### Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Selskapet har en gjeld til K Nilsen Nygaard AS på kr 1 983 086,-. Det er ikke beregnet renter i 2019. I fjor kr 1 854 792,-.

Selskapet har gitt et konsernbidrag på kr 161 000,- som øker gjelden tilsvarende.



Til generalforsamlingen i KNN Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert KNN Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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 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.

#### *Styrets og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - KNN Eiendom AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

#### *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.

Sarpsborg, 2. juli 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor