



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	964 084 793
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KILEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Dalaneveien 31 3772 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	04.09.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 150 004	2 150 004
Sum inntekter		3 150 004	2 150 004
Kostnader			
Avskrivning	3	579 235	568 440
Annen driftskostnad		125 937	121 478
Sum kostnader		705 172	689 918
Driftsresultat		2 444 832	1 460 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	3 598 513	7 842 500
Annen finansinntekt		262 093	408 824
Sum finansinntekter		3 860 606	8 251 324
Annen finanskostnad		3 220 520	2 143 772
Sum finanskostnader		3 220 520	2 143 772
Netto finans		640 086	6 107 552
Ordinært resultat før skattekostnad		3 084 918	7 567 638
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-99 791	-60 386
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 184 709	7 628 024
Årsresultat		3 184 709	7 628 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	3 184 709	7 628 024
Sum overføringer og disponeringer		3 184 709	7 628 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	20 690 466	21 269 701
Sum varige driftsmidler		20 690 466	21 269 701
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	39 898 184	39 898 184
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	2 838 820	1 544 484
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 077 500	4 078 987
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	2 477 452	1 350 500
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 011 600	10 011 600
Andre fordringer	4, 7	3 048 000	1 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 351 556	58 683 755
Sum anleggsmidler		83 042 022	79 953 456
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4, 7		5 000 000
Sum fordringer			5 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 162	860 771
Sum omløpsmidler		110 162	5 860 771
SUM EIENDELER		83 152 184	85 814 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	180 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 665 809	28 481 099
Sum opptjent egenkapital		31 665 809	28 481 099
Sum egenkapital		31 845 809	28 631 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	543 856	643 647
Sum avsetninger for forpliktelser		543 856	643 647
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 919 330	42 306 673
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	6 679 275	12 935 127
Sum annen langsiktig gjeld		48 598 605	55 241 800
Sum langsiktig gjeld		49 142 461	55 885 447
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 482	17 259
Skyldige offentlige avgifter		14 637	6 807
Annen kortsiktig gjeld	7	2 126 795	1 273 615
Sum kortsiktig gjeld		2 163 914	1 297 681
Sum gjeld		51 306 375	57 183 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 152 184	85 814 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 744524

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.09.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.09.2024



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 150 004	2 150 004
Sum inntekter		3 150 004	2 150 004
Kostnader			
Avskrivning	3	579 235	568 440
Annen driftskostnad		125 937	121 478
Sum kostnader		705 172	689 918
Driftsresultat		2 444 832	1 460 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	3 598 513	7 842 500
Annen finansinntekt		262 093	408 824
Sum finansinntekter		3 860 606	8 251 324
Annen finanskostnad		3 220 520	2 143 772
Sum finanskostnader		3 220 520	2 143 772
Netto finans		640 086	6 107 552
Ordinært resultat før skattekostnad		3 084 918	7 567 638
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-99 791	-60 386
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 184 709	7 628 024
Årsresultat		3 184 709	7 628 024
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	3 184 709	7 628 024
Sum overføringer og disponeringer		3 184 709	7 628 024



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

3, 7

20 690 466

21 269 701

Sum varige driftsmidler

20 690 466

21 269 701

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

4

39 898 184

39 898 184

Lån til foretak i samme

konsern

4, 7

2 838 820

1 544 484

Investeringer i

tilknyttet selskap

4

4 077 500

4 078 987

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

4, 7

2 477 452

1 350 500

Investeringer i aksjer og

andeler

4

10 011 600

10 011 600

Andre fordringer

4, 7

3 048 000

1 800 000

Sum finansielle

anleggsmidler

62 351 556

58 683 755

Sum anleggsmidler

83 042 022

79 953 456

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

4, 7

5 000 000

Sum fordringer

5 000 000

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

110 162

860 771

Sum omløpsmidler

110 162

5 860 771

SUM EIENDELER

83 152 184

85 814 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

2, 5

180 000

150 000



Sum innskutt egenkapital		180 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 665 809	28 481 099
Sum opptjent egenkapital		31 665 809	28 481 099
Sum egenkapital		31 845 809	28 631 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	543 856	643 647
Sum avsetninger for forpliktelses		543 856	643 647
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 919 330	42 306 673
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	6 679 275	12 935 127
Sum annen langsiktig gjeld		48 598 605	55 241 800
Sum langsiktig gjeld		49 142 461	55 885 447
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 482	17 259
Skyldige offentlige avgifter		14 637	6 807
Annen kortsiktig gjeld	7	2 126 795	1 273 615
Sum kortsiktig gjeld		2 163 914	1 297 681
Sum gjeld		51 306 375	57 183 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 152 184	85 814 227



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	1200.00	180000.00
<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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

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%	3490494.00	3419185.00
GANITT Entreprenør AS	50.00%	50.00%	6348067.00	2059995.00
K-Foss Eiendom AS	100.00%	100.00%	14206799.00	1901925.00
Hellesund Utvikling AS	50.00%	50.00%	266887.00	-33112.00
Carwash.no AS	100.00%	100.00%	751824.00	56946.00
K-Foss Vedlikehold AS	100.00%	100.00%	610676.00	-1148588.00
Kalstad Eiendom AS	100.00%	100.00%	138784.00	397910.00
Johnny Jensen AS	100.00%	100.00%	3620773.00	-656928.00
Kragerø Sportell og Appartments AS	100.00%	100.00%	713365.00	-332741.00



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 2023

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	1 200	180 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ANDREW HOWATSON	150	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og boliger	Tomter	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Anskaffelseskost 31.12.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Akk.avskrivning 31.12.	-9 767 014	0	-147 896	-9 914 910
Balanseført pr. 31.12.	19 445 131	653 769	591 566	20 690 466
Årets avskrivninger	542 261	0	36 974	579 235
Økonomisk levetid	10 til 75 år	Ingen avskrivning	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Kragerø Lagerhotell AS	Kragerø	50 %	50 %	3 419 185	3 490 494	1 127 500
GANITT Entreprenør AS	Kragerø	50 %	50 %	2 059 995	6 348 067	2 800 000
K-Foss Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	1 901 925	14 206 799	29 740 924
Hellesund Utvikling AS	Kragerø	50 %	50 %	-33 112	266 887	150 000
Carwash.no AS	Kragerø	100 %	100 %	56 946	751 824	600 000
K-Foss Vedlikehold AS	Kragerø	100 %	100 %	-1 148 588	610 676	940 000
Kalstad Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	397 910	138 784	4 467 775
Johnny Jensen AS	Kragerø	100 %	100 %	-656 928	3 620 773	2 149 485
Kragerø Sportell og Appartments AS	Kragerø	100 %	100 %	-332 741	713 365	2 000 000
Sum				5 664 592	30 147 669	43 975 684

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 merverdier i bygninger/prosjekter som forsvare 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 2 838 820.

Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 5 879 275.

Selskapet har inntektsført utbytte fra Ganitt Entreprenør AS kr 2 000 000, samt gevinst på kr 1 598 5130 ved salg av aksjene i Stuttlidalen 59 AS.

Selskapet eier 16% av aksjene i Palle Pharma Norway Holding AS for 10 011 600. Det er også pr. 31.12.23 ytet aksjonærlån kr 3 048 000.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	150 000	28 481 099	28 631 099
Årsresultat	0	3 184 709	3 184 709
Kontantinnskudd	30 000	0	30 000
Egenkapital 31.12.	180 000	31 665 808	31 845 808



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-99 791	-60 386
Årets totale skattekostnad	<u>-99 791</u>	<u>-60 386</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	3 084 918	7 567 638
Permanente forskjeller	0	378
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	60 000	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-5 000 000
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-2 000 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 598 513	-2 842 500
Endring i midlertidige forskjeller	2 395	-7 671
Årets skattegrunnlag	<u>-451 200</u>	<u>-282 155</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	2 889 828	2 813 323
Gevinst- og tapskonto	315 599	394 499
Sum	<u>3 205 427</u>	<u>3 207 822</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-733 355</u>	<u>-282 155</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 472 072</u>	<u>2 925 667</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	543 856	643 647
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	678 682	
Permanente forskjeller (22%)	<u>-778 473</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-99 791</u>	
Effektiv skattesats *)	-3,2 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2023	2022
Pantelån	41 919 330	42 306 673
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Pantelån	31 300 104	33 361 654
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Bygninger og tomter	20 690 466	21 269 701
<i>Andre kortsiktige fordringer</i>	2023	2022
Tilgode utbytte K-Foss Eiendom AS	0	5 000 000
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til INGRO Holding AS	1	0
Påløpte renter	1 686 434	782 721
Gjeld til datterselskap	0	50 534
Lån fra aksjonær	90 360	90 360
Gjeld til TERBA Holding AS	350 000	350 000
Sum	<u>2 126 795</u>	<u>1 273 615</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Lån til tilknyttet selskap	2 477 452	1 350 500
Lån til datterselskap	2 838 820	1 544 484
Lån Palle Pharma Holding AS	3 048 000	1 800 000
Sum	<u>8 364 272</u>	<u>4 694 984</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Lån datterselskap	5 879 275	11 521 770
Lån fra Barmen Sag AS	800 000	800 000
Sum	<u>6 679 275</u>	<u>12 321 770</u>



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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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

Styret og daglig leder (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. Betryggende 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 revisjons handlinger 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 modifiserer vår konklusjon. 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Kragerø, 4. september 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo dokumentteknologi: 0C8GN-H054S-2JD6U-UX7T5-GSVM4-SA4EZ



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."

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-09-04 22:37:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCBGN-H054S-2JD6U-UX7T5-G5VM4-SA4E2

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/validator>



Kilen Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo dokumentnøgle: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-KBCX-00LIL



Kilen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		3 150 004	2 150 004
Sum driftsinntekter		<u>3 150 004</u>	<u>2 150 004</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	579 235	568 440
Annen driftskostnad		125 937	121 478
Sum driftskostnader		<u>705 172</u>	<u>689 918</u>
Driftsresultat		<u>2 444 832</u>	<u>1 460 086</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	3 598 513	7 842 500
Annen finansinntekt		262 093	408 824
Annen finanskostnad		3 220 520	2 143 772
Netto finansposter		<u>640 086</u>	<u>6 107 552</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 084 918</u>	<u>7 567 638</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-99 791</u>	<u>-60 386</u>
Årsresultat		<u>3 184 709</u>	<u>7 628 024</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	3 184 709	7 628 024

Penneo dokumentnøgle: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-KBCX-00LIL



Kilen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	20 690 466	21 269 701
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	39 898 184	39 898 184
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	2 838 820	1 544 484
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 077 500	4 078 987
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	2 477 452	1 350 500
Investeringer i aksjer og andeler	4	10 011 600	10 011 600
Andre fordringer	4, 7	3 048 000	1 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>62 351 556</u>	<u>58 683 755</u>
Sum anleggsmidler		<u>83 042 022</u>	<u>79 953 456</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	4, 7	0	5 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>110 162</u>	<u>860 771</u>
Sum omløpsmidler		<u>110 162</u>	<u>5 860 771</u>
Sum eiendeler		<u>83 152 184</u>	<u>85 814 227</u>

Penneo dokumentnøgle: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-KBCX-00L1L



Kilen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	180 000	150 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	31 665 809	28 481 099
Sum egenkapital		<u>31 845 809</u>	<u>28 631 099</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	543 856	643 647
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 919 330	42 306 673
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	<u>6 679 275</u>	<u>12 935 127</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>48 598 605</u>	<u>55 241 800</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		22 482	17 259
Skyldige offentlige avgifter		14 637	6 807
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>2 126 795</u>	<u>1 273 615</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 163 914</u>	<u>1 297 681</u>
Sum gjeld		<u>51 306 375</u>	<u>57 183 128</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>83 152 184</u>	<u>85 814 227</u>

31. desember 2023
Kragerø, 4. september 2024

Andrew Howatson
Styreleder Daglig leder/adm. dir

Penneo dokumentnr: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-KBCX-00L1L



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 2023

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	1 200	180 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ANDREW HOWATSON	150	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og boliger	Tomter	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Anskaffelseskost 31.12.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Akk.avskrivning 31.12.	-9 767 014	0	-147 896	-9 914 910
Balanseført pr. 31.12.	19 445 131	653 769	591 566	20 690 466
Årets avskrivninger	542 261	0	36 974	579 235
Økonomisk levetid	10 til 75 år	Ingen avskrivning	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Penneo dokumentnøgle: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-KBCX-00L1L



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Kragerø Lagerhotell AS	Kragerø	50 %	50 %	3 419 185	3 490 494	1 127 500
GANITT Entreprenør AS	Kragerø	50 %	50 %	2 059 995	6 348 067	2 800 000
K-Foss Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	1 901 925	14 206 799	29 740 924
Hellesund Utvikling AS	Kragerø	50 %	50 %	-33 112	266 887	150 000
Carwash.no AS	Kragerø	100 %	100 %	56 946	751 824	600 000
K-Foss Vedlikehold AS	Kragerø	100 %	100 %	-1 148 588	610 676	940 000
Kalstad Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	397 910	138 784	4 467 775
Johnny Jensen AS Kragerø Sportell og Appartments AS	Kragerø	100 %	100 %	-656 928	3 620 773	2 149 485
Sum				5 664 592	30 147 669	43 975 684

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 merverdier i bygninger/prosjekter 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 2 838 820.

Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 5 879 275.

Selskapet har inntektsført utbytte fra Ganitt Entreprenør AS kr 2 000 000, samt gevinst på kr 1 598 5130 ved salg av aksjene i Stuttlidalen 59 AS.

Selskapet eier 16% av aksjene i Palle Pharma Norway Holding AS for 10 011 600. Det er også pr. 31.12.23 ytet aksjonærlån kr 3 048 000.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	150 000	28 481 099	28 631 099
Årsresultat	0	3 184 709	3 184 709
Kontantinnskudd	30 000	0	30 000
Egenkapital 31.12.	180 000	31 665 808	31 845 808

**Kilen Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2023****Note 6 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-99 791	-60 386
Årets totale skattekostnad	<u>-99 791</u>	<u>-60 386</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	3 084 918	7 567 638
Permanente forskjeller	0	378
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	60 000	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-5 000 000
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-2 000 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 598 513	-2 842 500
Endring i midlertidige forskjeller	<u>2 395</u>	<u>-7 671</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-451 200</u>	<u>-282 155</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	2 889 828	2 813 323
Gevinst- og tapskonto	315 599	394 499
Sum	<u>3 205 427</u>	<u>3 207 822</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-733 355</u>	<u>-282 155</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 472 072</u>	<u>2 925 667</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	543 856	643 647
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	678 682	
Permanente forskjeller (22%)	<u>-778 473</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-99 791</u>	
 Effektiv skattesats *)	-3,2 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Penneo dokumentnøgle: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-ICBCX-00LTL



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2023	2022
Pantelån	41 919 330	42 306 673
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Pantelån	31 300 104	33 361 654
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Bygninger og tomter	20 690 466	21 269 701
<i>Andre kortsiktige fordringer</i>	2023	2022
Tilgode utbytte K-Foss Eiendom AS	0	5 000 000
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til INGRO Holding AS	1	0
Påløpte renter	1 686 434	782 721
Gjeld til datterselskap	0	50 534
Lån fra aksjonær	90 360	90 360
Gjeld til TERBA Holding AS	350 000	350 000
Sum	<u>2 126 795</u>	<u>1 273 615</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Lån til tilknyttet selskap	2 477 452	1 350 500
Lån til datterselskap	2 838 820	1 544 484
Lån Palle Pharma Holding AS	3 048 000	1 800 000
Sum	<u>8 364 272</u>	<u>4 694 984</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Lån datterselskap	5 879 275	11 521 770
Lån fra Barmen Sag AS	800 000	800 000
Sum	<u>6 679 275</u>	<u>12 321 770</u>

Penneo dokumentnøgle: 4D7TU-SDDM1-0WZ5O-AG3FZ-KBCX-00LIL



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."

Howatson, Andrew

Styreleder

På vegne av: Kilen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-09-04 12:56:37 UTC



Howatson, Andrew

Daglig leder

På vegne av: Kilen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-09-04 12:56:37 UTC



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/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: 4D7TU-SDDMT-0WZ5C-AG3FZ-ICBCX-00LIL