



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 13.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 042 021	1 346 770
Sum inntekter		1 042 021	1 346 770
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	443 848	423 300
Annen driftskostnad	2	96 219	170 763
Sum kostnader		540 067	594 063
Driftsresultat		501 953	752 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		301	902
Annen finansinntekt		318 669	325 172
Sum finansinntekter		318 970	326 074
Annen rentekostnad		338 992	340 594
Annen finanskostnad		1 202	1 200
Sum finanskostnader		340 194	341 794
Netto finans		-21 225	-15 720
Ordinært resultat før skattekostnad		480 728	736 987
Skattekostnad på ordinært resultat	3	25 247	81 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		455 482	655 369
Årsresultat		455 482	655 369
Årsresultat etter minoritetsinteresser		455 482	655 369
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	10	93 940	258 400
Overføringer annen egenkapital	4	361 542	396 969
Sum overføringer og disponeringer		455 482	655 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	12 195 236	12 533 536
Maskiner og anlegg	1	795 000	553 000
Sum varige driftsmidler		12 990 236	13 086 536
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	4 371 500	4 371 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 292 843	2 767 843
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 694 400	1 694 400
Sum finansielle anleggsmidler		9 358 743	8 833 743
Sum anleggsmidler		22 348 979	21 920 279
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	871 912	744 692
Sum fordringer		871 912	744 692
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		142 120	965 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 120	965 249
Sum omløpsmidler		1 014 032	1 709 941
SUM EIENDELER		23 363 011	23 630 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 681 422	6 319 880
Sum opptjent egenkapital		6 681 422	6 319 880
Sum egenkapital		8 681 422	8 319 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	566 752	569 666
Sum avsetninger for forpliktelser		566 752	569 666
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 083 467	12 834 775
Sum annen langsiktig gjeld		12 083 467	12 834 775
Sum langsiktig gjeld		12 650 219	13 404 441
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 423	47 330
Betalbar skatt	3	101	952
Kortsiktig konserngjeld	10	1 976 792	1 854 792
Annen kortsiktig gjeld		1 054	2 824
Sum kortsiktig gjeld		2 031 370	1 905 898
Sum gjeld		14 681 589	15 310 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 363 011	23 630 220



**Årsregnskap 2018
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	2018	2017
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 042 021	1 346 770
Sum driftsinntekter		1 042 021	1 346 770
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	443 848	423 300
Annen driftskostnad	2	96 219	170 763
Sum driftskostnader		540 067	594 063
DRIFTSRESULTAT		501 953	752 707
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		301	902
Annen finansinntekt		318 669	325 172
Sum finansinntekter		318 970	326 074
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		338 992	340 594
Annen finanskostnad		1 202	1 200
Sum finanskostnader		340 194	341 794
NETTO FINANSPOSTER		(21 225)	(15 720)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		480 729	736 987
Skattekostnad på ordinært resultat	3	25 247	81 618
ORDINÆRT RESULTAT		455 482	655 369
ARSRESULTAT		455 482	655 369
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	10	93 940	258 400
Overføringer annen egenkapital	4	361 542	396 969
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		455 482	655 369

Årsregnskap for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	12 195 236	12 533 536
Maskiner og anlegg	1	795 000	553 000
Sum varige driftsmidler		12 990 236	13 086 536
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	4 371 500	4 371 500
Lån til foretak i samme konsern	7	3 292 843	2 767 843
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 694 400	1 694 400
Sum finansielle anleggsmidler		9 358 743	8 833 743
SUM ANLEGGSMIDLER		22 348 979	21 920 279
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	9	871 912	744 692
Sum fordringer		871 912	744 692
Bankinnskudd, kontanter o.l.		142 120	965 249
SUM OMLØPSMIDLER		1 014 032	1 709 941
SUM EIENDELER		23 363 011	23 630 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 681 422	6 319 880
Sum opptjent egenkapital		6 681 422	6 319 880
SUM EGENKAPITAL		8 681 422	8 319 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	566 752	569 666
Sum avsetning for forpliktelser		566 752	569 666
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 083 467	12 834 775
Sum annen langsiktig gjeld		12 083 467	12 834 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 650 219	13 404 441
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 423	47 330
Betalbar skatt	3	101	952
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	1 976 792	1 854 792
Annen kortsiktig gjeld		1 054	2 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 031 370	1 905 898
SUM GJELD		14 681 589	15 310 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 363 011	23 630 220



KNN Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

Note	31.12.2018	31.12.2017
------	------------	------------

Bodø, den 13.06.2019

Anna-Helene Nilsen-Nygaard
Styreleder

Alfred Magnus Nilsen-Nygaard
Styremedlem/Daglig leder



KNN Eiendom AS

Noter 2018

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.

Note 1 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter og annen fast eie	bygninger	Maskiner og anleg	
Anskaffelseskost pr. 1/1	16 931 326		828 418	17 759 744
+ Tilgang		0	347 548	347 548
Anskaffelseskost pr. 31/12	16 931 326		1 175 966	18 107 292
Akk. av/nedskr. pr 1/1	4 397 790		275 418	4 673 208
+ Ordinære avskrivninger	338 300		105 548	443 848
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	4 736 090		380 966	5 117 056
Balanseført verdi pr 31/12	12 195 236		795 000	12 990 236
Prosentst for ord. avskr.		2-2	10-10	

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

Noter 2018

Ansatte, godtgjørelser mv

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 17 500
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	2017	Endring
Driftsmidler	2 576 148	2 476 810	99 338
Grunnlag utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	2 576 148	2 476 810	99 338
Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	566 752	569 666	-2 914

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	480 729
Permanente og andre forskjeller	-258 951
Endring i midlertidige forskjeller	-99 338
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	122 440
Inntekt før fradrag for evt. konsernbidrag	122 440
Ytet konsernbidrag	122 000
Inntekt	440

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	28 161
= Sum betalbar skatt	28 161

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

Noter 2018

+ endring i utsatt skatt (bokført)	-2 914
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	0
= Ordinær skattekostnad	25 247
= Ordinær + ekstraordinær skattekostnad	25 247

Anvendt skattesats er 23%.

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.

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 000 000	6 319 880	8 319 880
Tilført fra årsresultat		361 542	361 542
Pr 31.12.	2 000 000	6 681 422	8 681 422

Note 5 - Langsiktig gjeld

Som sikkerhet for kr 12 083 467 av selskapets langsiktige gjeld, har selskapet pantsatt driftsmidler med inntil kr 15 000 000. Bokført verdi av driftsmidler er kr 12 990 236,-.

Note 6 - Investeringer i foretak i samme konsern

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

De har i 2018 et resultat på kr -205 078,- og en egenkapital på kr 1 181 203,-.

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 2018. I fjor kr 2 767 843,-.

Noter for KNN Eiendom AS

Organisasjonsnr. 987661534



KNN Eiendom AS

Noter 2018

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 2018 et resultat på kr 2 283 313,- og en egenkapital på kr 9 718 944,-.

KV11 Senterdrift AS har forretningsadresse i Bodø og har i 2018 et resultat på kr 1 736,- og en egenkapital på kr 55 223,-.

Note 9 - Andre fordringer

Selskapet har en fordring på Kvartal 11 DA med kr 463 493,-. Det er ikke beregnet renter i 2018. I fjor kr 698 095,-.

Selskapet har en fordring på Sameiet Sjøgata 14 på kr 46 470,-. Det er ikke beregnet renter i 2018. I fjor kr 46 470,-.

Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Selskapet har en gjeld til K Nilsen Nygaard AS på kr 1 854 792,-. Det er ikke beregnet renter i 2018. I fjor kr 1 514 792,-.

Selskapet har gitt et konsernbidrag på kr 122 000,- 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 2018, 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 2018, 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, NO-1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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, 13. juni 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)