



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 167 866
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KONSMO FABRIKKER AS
Forretningsadresse:	Breilimoen 15 4525 KONSMO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frank Hestås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2021

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, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	14	320 576 419	338 121 939
Annen driftsinntekt		622 540	2 578 613
Sum inntekter		321 198 959	340 700 552
Kostnader			
Varekostnad		218 971 302	225 429 133
Lønnskostnad	3, 15	73 943 291	84 650 495
Avskrivning	4	1 658 825	2 042 144
Annen driftskostnad	3, 12	18 086 950	20 341 334
Sum kostnader		312 660 368	332 463 106
Driftsresultat		8 538 591	8 237 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		501 991	77 875
Sum finansinntekter		501 991	77 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern		229 167	
Annen finanskostnad		4 991 739	6 255 720
Sum finanskostnader		5 220 906	6 255 720
Netto finans		-4 718 915	-6 177 845
Ordinært resultat før skattekostnad		3 819 676	2 059 601
Skattekostnad	7	842 872	502 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 976 804	1 556 871
Årsresultat		2 976 804	1 556 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	2 976 804	1 556 871
Sum overføringer og disponeringer		2 976 804	1 556 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	16 705 312	17 318 613
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	4 080 124	5 084 990
Sum varige driftsmidler		20 785 436	22 403 603
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investeringer i tilknyttet selskap	9	255 420	255 420
Investeringer i aksjer og andeler		30 532	30 532
Sum finansielle anleggsmidler		285 952	285 952
Sum anleggsmidler		21 071 388	22 689 555
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11	84 366 097	90 512 478
Fordringer			
Kundefordringer	13	78 955 646	100 645 861
Andre fordringer	10	48 133 350	45 049 109
Sum fordringer		127 088 996	145 694 970
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 374 276	2 943 724
Sum omløpsmidler		213 829 369	239 151 172
SUM EIENDELER		234 900 757	261 840 727

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		6 900 000	6 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	61 553 772	58 576 968
Sum opptjent egenkapital		61 553 772	58 576 968
Sum egenkapital		68 453 772	65 476 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	15	140 184	140 184
Utsatt skatt	7	1 640 501	1 281 373
Sum avsetninger for forpliktelser		1 780 685	1 421 557
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 419 889	584 591
Sum annen langsiktig gjeld		24 419 889	584 591
Sum langsiktig gjeld		26 200 574	2 006 148
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	77 584 755	125 136 857
Leverandørgjeld		31 758 101	30 440 096
Betalbar skatt	7	362 883	
Skyldige offentlige avgifter		14 422 704	10 296 244
Annen kortsiktig gjeld		16 117 968	28 484 414
Sum kortsiktig gjeld		140 246 411	194 357 611
Sum gjeld		166 446 985	196 363 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 900 757	261 840 727



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Markens gate 9, NO-4610 Kristiansand
Postboks 184, NO-4662 Kristiansand

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 Konsmo Fabrikker AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Konsmo Fabrikker AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

2

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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Kristiansand, 23. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Espen Fyllingen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Konsmo Fabrikker AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Konsmo Fabrikker AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Konsmo Fabrikker AS

Styrets årsberetning 2020.

Selskapets virksomhet og hvor den drives

Konsmo Fabrikker AS er et byggefirma som leverer eneboliger, leiligheter og barnehager under merkenavnet Konsmohus. I tillegg produseres moduler til ulike formål under merket Konsmo Modul. Hovedkontor og fabrikkanlegg ligger i Konsmo i Lyngdal kommune. Firmaet har egne salgskontor i Mandal, Kristiansand, Arendal og Drammen. I tillegg selges boliger via forhandlere i østlandsområdet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for dette ligger selskapets drift de siste år, ordreserver, og prognoser/budsjett for de neste årene. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Den generelle utvikling og etterspørsel i Agder og på Sør-Vestlandet innen selskapets virksomhetsområder frem mot årsskiftet er vurdert som positiv og rimelig god for boligdelen. For modulavdelingen oppleves markedet som fortsatt krevende.

Utbrudd av Covid 19 viruset, Korona, tidlig i 2020 har hatt en vesentlig påvirkning på næringsliv og privat forbruk. Markedet for nye boliger i april, mai falt markant over hele landet.

Markedet endret seg gradvis og ble vesentlig bedre annet halvår. Nedgang i arbeidsledighet og lavere rente er vesentlig i denne sammenheng.

Så langt har boligprisene på landbasis hatt en økning målt mot 2019.

Markedet for moduler er i hovedsak mot offentlig og bedriftsmarkedet. Særlig i offentlig sektor forventes at aktiviteten ikke blir vesentlig påvirket.

Etableringen av salgskontor i Drammen (2018) er en langsiktig strategisk satsing for å sikre aktiviteten ved produksjonsanlegget på Konsmo, og sikre direkte bearbeiding av markedet i østlandsområdet.

Det arbeides kontinuerlig med å tilpasse bemanning og kostnader til den løpende produksjon i selskapet. Tiltak for å tilpasse selskapet til en endret situasjon er innført.

Basert på den ordreserver og markedsposisjon selskapet har i dag vurderes fremtidig utvikling som nøkternt god.

Bedriften har sikret seg avtaler, og er medeier i tomteområder i bynære områder. Disse har tilknytning til våre salgskontorer. Dette vil videreutvikles via Konsmo Eiendom AS

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsmo Fabrikker AS hadde en samlet omsetning i 2020 på kr 321 198 959 mot kr 340 700 552 året før. Selskapet oppnådde et resultat på kr 3 819 676 før skatt.

Selskapet har en egenkapital på kr 68 453 772 etter årets disponeringer.

Det har i 2020 medgått ca. kr 500 000,- i utgifter til forskning og utvikling. Utgiftene konstadsføres løpende. Forskningen og utvikling relaterer seg til moduler og har et langsiktig perspektiv. Det forventes ikke å resultere i vesentlige endringer i produktporteføljen kommende år.



Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse og kontantstrøm med tilhørende noter utfyllende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet for selskapet. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker selskapets økonomiske stilling i vesentlig grad.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er i liten grad eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Makroøkonomiske svingninger vil kunne påvirke selskapets finansielle stilling.

Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert mot endringer i valuta. Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente, og selskapet kan dermed være noe eksponert mot endringer i rentenivå. Generelt er selskapet eksponert for etterspørsel etter boliger.

Kreditrisiko

Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. I 2020 har kapitalbinding på prosjekter i arbeid og tomteområder vært dekket inn med byggelån.

Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet ved bedriften anses som godt. Ved årsskiftet var det ansatt 129 personer i selskapet. Totalt sykefravær har vært på 7,1 % mot 9,4 % forrige år.

Det har ikke forekommet alvorlige ulykker eller skader på arbeidsplassen i løpet av året som har resultert i store materielle skader. 3 uhell medførte personskade. Bedriften arbeider aktivt med HMS og avholder jevnlig AMU møter. Bedriften har inngått avtale om inkluderende arbeidsliv, og er IA bedrift.

Likestilling og diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter, rettigheter og hindre diskriminering av alle ansatte. Dette gjelder også for medarbeidere med nedsatt funksjonsevne. Selskapet arbeider bevisst for å fremme lovens formål innen vår virksomhet.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn uavhengig av bakgrunn. Arbeidstidordninger i selskapet følger av de ulike stillinger og er uavhengig av kjønn.

Av selskapets ansatte er 11 kvinner og 118 menn totalt 129.

Selskapet ønsker å identifisere risiko knyttet til likestilling og diskriminering. Vi vil i løpet av 2021 gjøre utvidede analyser. Der formålet er kartlegging for å hindre diskriminering og fremme likestilling. Dette inkluderer lønnskartlegging og kartlegging av ufrivillig deltidsarbeid.

Miljørapportering

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Bedriften har gjennomført kildesortering av avfall internt, som transporteres til godkjent deponi.



Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Konsmo Fabrikker

Overført annen egenkapital kr 2 976 804

Totalt disponert kr 2 976 804

Konsmo,

09.06.21

Thor Erik Bakke
Styremedlem

Magne Jordanger
Styres leder

Frank Hestås
Adm.dir. Styremedlem

Bente Karlsen Jordanger
Styremedlem

Ellen Karlsen Raaholt
Styremedlem

Erling Langeland
Styremedlem

Pål Backstrøm
Styremedlem

Geir Stian Vrålstad
Styremedlem



Konsmo Fabrikker AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	14	320 576 419	338 121 939
Annen driftsinntekt		622 540	2 578 613
Sum driftsinntekter		<u>321 198 959</u>	<u>340 700 552</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		218 971 302	225 429 133
Lønnskostnad	3, 15	73 943 291	84 650 495
Avskrivning	4	1 658 825	2 042 144
Annen driftskostnad	3, 12	18 086 950	20 341 334
Sum driftskostnader		<u>312 660 368</u>	<u>332 463 106</u>
Driftsresultat		<u>8 538 591</u>	<u>8 237 446</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		501 991	77 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern		229 167	13 455
Annen finanskostnad		4 991 739	6 242 265
Netto finansposter		<u>-4 718 915</u>	<u>-6 177 845</u>
Resultat før skattekostnad		<u>3 819 676</u>	<u>2 059 601</u>
Skattekostnad	7	<u>842 872</u>	<u>502 730</u>
Årsresultat		<u>2 976 804</u>	<u>1 556 871</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>2 976 804</u>	<u>1 556 871</u>



Konsmo Fabrikker AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	16 705 312	17 318 613
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	4 080 124	5 084 990
Sum varige driftsmidler		<u>20 785 436</u>	<u>22 403 603</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	255 420	255 420
Investeringer i aksjer og andeler		30 532	30 532
Sum finansielle anleggsmidler		<u>285 952</u>	<u>285 952</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 071 388</u>	<u>22 689 555</u>
Omløpsmidler			
Varer	11	<u>84 366 097</u>	<u>90 512 478</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	13	78 955 646	100 645 861
Andre fordringer	10	48 133 350	45 049 109
Sum fordringer		<u>127 088 996</u>	<u>145 694 970</u>
Bankinnskudd	8	<u>2 374 276</u>	<u>2 943 724</u>
Sum omløpsmidler		<u>213 829 369</u>	<u>239 151 172</u>
Sum eiendeler		<u>234 900 757</u>	<u>261 840 727</u>



Konsmo Fabrikker AS

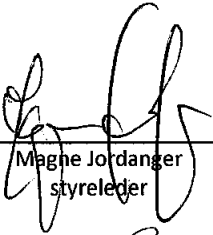
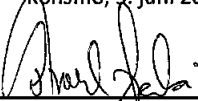
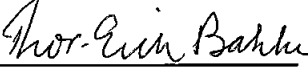
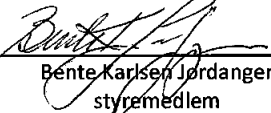


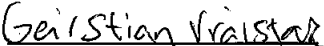
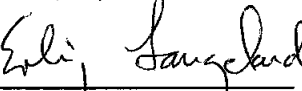
Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	4 400 000	4 400 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>6 900 000</u>	<u>6 900 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	61 553 772	58 576 968
Sum opptjent egenkapital		<u>61 553 772</u>	<u>58 576 968</u>
Sum egenkapital		<u>68 453 772</u>	<u>65 476 968</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	15	140 184	140 184
Utsatt skatt	7	1 640 501	1 281 373
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 780 685</u>	<u>1 421 557</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 419 889	584 591
Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 419 889</u>	<u>584 591</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	77 584 755	125 136 857
Leverandørgjeld		31 758 101	30 440 096
Betalbar skatt	7	362 883	0
Skyldige offentlige avgifter		14 422 704	10 296 244
Annen kortsiktig gjeld		16 117 968	28 484 414
Sum kortsiktig gjeld		<u>140 246 411</u>	<u>194 357 611</u>
Sum gjeld		<u>166 446 985</u>	<u>196 363 759</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>234 900 757</u>	<u>261 840 727</u>



Konsmo Fabrikker AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
 Magne Jordanger styreleder	Konsmo, 9. juni 2020  Frank Hestås styremedlem og adm. dir.	 Thor Erik Bakke styremedlem	
 Bente Karlsen Jordanger styremedlem	 Ellen Karlsen Raaholt styremedlem	 Pål Backstrøm styremedlem	
 Geir Stian Vrålstad styremedlem	 Erling Langeland styremedlem		



Konsmo Fabrikker AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		3 819 676	2 059 601
Periodens betalte skatt		-120 862	-234 783
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-1 948 330
Ordinære avskrivninger		1 658 825	2 042 144
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		29 636 800	7 132 357
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-11 095 060	-8 866 727
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>23 899 380</u>	<u>184 262</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	3 000 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-522 857	-2 576 634
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-522 857</u>	<u>423 366</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		27 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-3 164 702	-778 521
Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		-47 781 269	135 211
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-23 945 971</u>	<u>-643 310</u>
Netto endring i likvider i året		-569 449	-35 681
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>2 943 724</u>	<u>2 979 405</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>2 374 276</u>	<u>2 943 724</u>



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntekter knyttet til kontrakter med tilvirkningstid blir behandlet i henhold til løpende avregningsmetode. Etter denne metoden blir inntekter og fortjeneste regnskapsført etter som arbeidet under avtalen blir utført. Fullføringsgraden blir beregnet med utgangspunkt i en 3-steps modell som gjenspeiler fremdrift på byggeplass.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Anleggskontrakter

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntekt fra langsiktige anleggskontrakter bokføres ettersom milepæler oppnås, med en modell på 40-30-30. Tidspunkt for milepæler er konkret angitt (f.eks. når bygget er tett). Marginen pr prosjekt avhenger av kontrakt inngått med kunde, samt kostnader som består av interne timer og innkjøp fra underleverandør.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Tomtefelt

Tomtefeltene vurderes til anskaffelseskost tillagt utførte opparbeidelseskostnader.

Tomtefeltene som er anskaffet for videresalg og oppføring av hus er klassifisert som varelager, og tomtefelt som er anskaffet som investeringsobjekter er klassifisert som anleggsmidler.

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.

Forskning og utvikling

Utgifter til forskning og utvikling kostnadsføres løpende.

Leieavtaler

Selskapet har kun operasjonelle leieavtaler hvor leiebeløpet fordeles lineært over forventet levetid.

Pensjoner

Selskapet har to pensjonsordninger. For den innskuddsbaserte pensjonsordningen er de fremtidige pensjonsytelsene hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen.

Selskapet deltar i LO/NHO-ordningen som innebærer at alle ansatte kan velge å gå av med førtidspensjon fra og med 62 år. For detaljer, se note 15.

I tillegg har selskapet pensjonsforpliktelse overfor tidligere daglig leders ektefelle som dekkes over drift. Månedlige ytelser indeksreguleres, og forpliktelse pr årsslutt er balanseført.

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. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelser benytter estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare kostnadsføres løpende.



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	4 000	1 100 kr	4 400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ole Kristian AS	3 800	95 %	95 %
F. Hestås AS	200	5 %	5 %
Sum	4 000	100 %	100 %

Administrerende direktør eier gjennom sitt selskap F. Hestås AS 5 % av Konsmo Fabrikker AS.

Selskapet inngår i konsernregnskapet Ole Kristian AS, som har forretningskontor i Asker. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til Ole Kristian AS, Postboks 420, 1373 ASKER.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	61 118 538	69 729 928
Arbeidsgiveravgift	8 244 774	9 904 461
Pensjonskostnader	2 494 023	2 858 103
Andre ytelser	1 177 568	1 579 850
Sum	73 034 903	84 072 342

Ytelser til ledende personer

	Adm. Direktør	Styret
Lønn	1 106 343	125 000
Pensjonsutgifter	26 679	0
Annen godtgjørelse	177 045	0

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

<i>Kostnadsført revisjonshonorar er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	184 000	200 000
Skatterådgivning (inkludert bistand ligningspapirer)	38 750	44 125
Annen bistand	20 175	78 540

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 674 613	11 758 809	57 715 963	81 149 385
Tilgang	0	128 536	394 321	522 857
Avgang	-482 199	0	0	-482 199
Anskaffelseskost 31.12.	11 192 414	11 887 345	58 110 284	81 190 043
Akk.avskrivning 31.12.	0	-6 374 447	-54 030 160	-60 404 607
Balanseført pr. 31.12.	11 192 414	5 512 898	4 080 124	20 785 436
Årets avskrivninger	0	259 638	1 399 187	1 658 825
Økonomisk levetid		30-100 år	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 400 000	2 500 000	58 576 968	65 476 968
Årsresultat	0	0	2 976 804	2 976 804
Egenkapital 31.12.	4 400 000	2 500 000	61 732 522	68 453 772



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2020	2019
Pantelån	24 419 889	289 500
<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Byggelån	54 537 601	85 646 706
Pantelån	24 419 889	289 500
Sum	<u>101 754 645</u>	<u>125 426 356</u>
	2020	2019
Kausjonsansvar	53 747 500	61 842 000
Avgitte garantier av selskapets bankforbindelse	<u>58 539 800</u>	<u>47 506 837</u>
Sum	<u>112 287 300</u>	<u>109 348 837</u>
<i>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld og garantier:</i>	2020	2019
Varelager	18 993 188	20 075 900
Tomter	75 813 864	81 359 732
Kundefordringer	77 039 261	100 645 861
Tomter, bygninger	6 264 357	6 395 459
Driftstilbehør	<u>4 080 124</u>	<u>5 084 990</u>
Sum	<u>182 190 794</u>	<u>213 561 942</u>

I forbindelse med de ulike byggelån er det stilt sikkerhet i relaterte eiendommer av hjemmelshaver. Sparebanken Sør stiller krav om at bokført egenkapital til enhver tid skal utgjøre minimum kr. 60 000 000,- og i tillegg utgjøre minimum 25% av totalkapitalen. Egenkapitalen skal i tillegg bygges opp til kr. 70 000 000,- i løpet av en 5 års periode fra og med 2018.



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	-483 744	0
Endring utsatt skatt	-359 128	-502 730
Årets totale skattekostnad	<u>-842 872</u>	<u>-502 730</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Resultat før skattekostnad	3 819 676	2 059 601
Permanente forskjeller	11 562	225 535
Endring i midlertidige forskjeller	<u>5 640 756</u>	<u>-9 558 295</u>
Alminnelig inntekt	9 471 994	-7 273 159
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-7 273 159</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>2 198 835</u>	<u>-7 273 159</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	483 744	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler	-1 930 072	-1 934 326
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	11 741 357	17 240 437
Utestående fordringer	-1 100 000	-1 100 000
Gevinst- og tapskonto	1 383 725	1 729 656
Regnskapsmessige avsetninger	-2 050 000	-2 250 000
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	<u>-140 184</u>	<u>-140 184</u>
Sum	<u>7 904 826</u>	<u>13 545 583</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-7 273 159
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>-448 003</u>	<u>-448 003</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>7 456 823</u>	<u>5 824 421</u>
Utsatt skatt (22% for i år, 22% for i fjor)	1 640 501	1 281 373
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	2020	2019
Ikke fradragsberettigede representasjonskostnader	5 039	19 573
Ikke fradragsberettigede kontingenter	0	18 485
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	6 923	187 810
Renteinntekt på tilbakebetalt skatt	<u>-400</u>	<u>-333</u>
Sum permanente forskjeller	<u>11 562</u>	<u>225 535</u>
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2020	
22% skatt av resultat før skatt	840 329	
Permanente forskjeller (22%)	<u>2 544</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>842 873</u>	
Effektiv skattesats *)	0,2 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har en kassekreditt med trekkmulighet inntil kr 40 000 000.
Pr. 31.12.20 har selskapet trukket kr 22 797 155.

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler utgjør	2 375 495	2 895 637

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapets navn	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat	Egenkapital
EiOs AS **		50	50	37 901	55 229
Konsmo Flerbr. AS**		49	49	-60 240	219 629
K-Hus AS (tidl. Prestehøia AS) **		48	48	-32 763	-7 799 011
Mandal Amfi Leiligheter AS **		50	50	-121 598	-311 980

**) Regnskapene er p.t. ikke avlagt og oppgitte tall er fra 2019-regnskap.

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2020	2019
K-Hus AS	4 665 000	3 947 500
Konsmo Eiendom AS	4 346 846	2 691 846
Båly AS	1 337 967	2 867 967
Ausviga Eiendom AS	8 135 119	7 048 275
Dyvig Brygge AS	17 049 000	15 679 000
Randesund Tomteutvikling AS	56 027	56 027
Mandal Amfi Leiligheter AS	761 964	686 964
Sagmyrli AS	332 000	252 000
EiOs AS	515 000	515 000
EiGri AS	4 705 960	4 110 960
EiMyr AS	2 160 000	1 940 000
Sum	<u>44 064 883</u>	<u>40 277 978</u>

Note 11 - Varer

	2020	2019
Materialbeholdning	15 448 179	14 233 000
Ferdige produkter	3 545 009	5 842 900
Innkjøpte tomter for videresalg	<u>65 372 909</u>	<u>70 436 578</u>
Sum	<u>84 366 097</u>	<u>90 512 478</u>



Konsmo Fabrikker AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - Leieavtaler

Selskapet har kun operasjonelle leieavtaler hvor leiebeløpet fordeles lineært over forventet levetid.

	2020	2019
<i>Leieavtaler:</i>		
Leie av lokaler	2 331 798	2 092 993

Note 13 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

	2020	2019
Kontrakter under utførelse	127 196 062	150 982 860
Forskuddsfakturert produksjon	-6 343 069	-17 010 300
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i kundefordringene	44 153 617	58 438 300

Note 14 - Salgsinntekter

	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Boliger inkl. tomter	254 578 127	245 017 249
Moduler	58 480 838	89 379 322
Andre salgsinntekter	7 517 454	3 725 368
	<u>320 576 419</u>	<u>338 121 939</u>
 <i>Geografisk fordeling</i>		
Norge	320 576 419	338 121 939

Note 15 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte og årets beløp innregnet i resultatregnskapet utgjør kr 1 261 700. Videre har selskapet en AFP-ordning som omfatter selskapets ansatte. I tillegg har selskapet en pensjonsforpliktelse overfor ektefellen til en tidligere ansatt.

	2020	2019
Avsetning enkepensjon	140 184	140 184