



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 712 124
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K-FOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

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, 02.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 4 448 394 | 17 547 |
| Leieinntekter | | 8 503 881 | 7 353 122 |
| Sum inntekter | | 12 952 275 | 7 370 669 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 723 935 | |
| Avskrivning | 4 | 1 091 827 | 1 101 756 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 882 707 | 1 702 616 |
| Sum kostnader | | 6 698 469 | 2 804 372 |
| Driftsresultat | | 6 253 806 | 4 566 297 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 164 901 | 95 774 |
| Sum finansinntekter | | 164 901 | 95 774 |
| Annen finanskostnad | | 2 024 057 | 2 495 290 |
| Sum finanskostnader | | 2 024 057 | 2 495 290 |
| Netto finans | | -1 859 156 | -2 399 516 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 394 650 | 2 166 781 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 966 605 | 476 961 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | 6 | 3 428 045 | 1 689 820 |
| Årsresultat | | 3 428 045 | 1 689 820 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 7 | | 4 244 333 |
| Konsernbidrag | 7 | 2 619 180 | 283 023 |
| Overføringer annen egenkapital | 7 | 808 865 | -2 837 536 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 428 045 | 1 689 820 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 74 157 913 | 69 968 390 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4, 5 | 122 765 | 172 248 |
| Sum varige driftsmidler | | 74 280 678 | 70 140 638 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 9 | 1 740 050 | 1 740 050 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5, 8 | 2 427 934 | 307 217 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 100 | 1 100 |
| Andre fordringer | 5 | 40 000 | 55 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 209 084 | 2 103 367 |
| Sum anleggsmidler | | 78 489 762 | 72 244 005 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 5, 10 | 1 805 833 | 3 719 290 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 935 463 | 1 091 793 |
| Andre fordringer | 5, 8 | 31 053 | 4 244 333 |
| Sum fordringer | | 966 516 | 5 336 126 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 095 445 | 674 070 |
| Sum omløpsmidler | | 4 867 794 | 9 729 486 |
| SUM EIENDELER | | 83 357 556 | 81 973 491 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2, 7 | 2 990 000 | 2 990 000 |
| Overkurs | 7 | 2 635 865 | 2 509 365 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 3 225 277 | 3 225 277 |
| Sum innskutt egenkapital | | 8 851 142 | 8 724 642 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 2 868 304 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 868 304 | |
| Sum egenkapital | | 11 719 446 | 8 724 642 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 3 366 749 | 2 725 190 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 3 366 749 | 2 725 190 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 62 453 763 | 64 453 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 453 763 | 64 453 800 |
| Sum langsiktig gjeld | | 65 820 512 | 67 178 990 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 1 268 934 | 48 047 |
| Betalbar skatt | 6 | 430 897 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 46 157 | 362 681 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 8 | 4 071 610 | 5 659 131 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 817 598 | 6 069 859 |
| Sum gjeld | | 71 638 110 | 73 248 849 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 357 556 | 81 973 491 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 613828

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 712 124
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K-FOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 4 448 394 | 17 547 |
| Leieinntekter | | 8 503 881 | 7 353 122 |
| Sum inntekter | | 12 952 275 | 7 370 669 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 723 935 | |
| Avskrivning | 4 | 1 091 827 | 1 101 756 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 882 707 | 1 702 616 |
| Sum kostnader | | 6 698 469 | 2 804 372 |
| Driftsresultat | | 6 253 806 | 4 566 297 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 164 901 | 95 774 |
| Sum finansinntekter | | 164 901 | 95 774 |
| Annen finanskostnad | | 2 024 057 | 2 495 290 |
| Sum finanskostnader | | 2 024 057 | 2 495 290 |
| Netto finans | | -1 859 156 | -2 399 516 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 966 605 | 476 961 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | 6 | 3 428 045 | 1 689 820 |
| Årsresultat | | 3 428 045 | 1 689 820 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 7 | | 4 244 333 |
| Konsernbidrag | 7 | 2 619 180 | 283 023 |
| Overføringer annen egenkapital | 7 | 808 865 | -2 837 536 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 428 045 | 1 689 820 |



| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 3 225 277 | 3 225 277 |
| Sum innskutt egenkapital | | 8 851 142 | 8 724 642 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 2 868 304 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 868 304 | |
| Sum egenkapital | | 11 719 446 | 8 724 642 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | | 2 725 190 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 6 | 3 366 749 | 2 725 190 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 62 453 763 | 64 453 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 62 453 763 | 64 453 800 |
| Sum langsiktig gjeld | | 65 820 512 | 67 178 990 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 1 268 934 | 48 047 |
| Betalbar skatt | 6 | 430 897 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 46 157 | 362 681 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 8 | 4 071 610 | 5 659 131 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 817 598 | 6 069 859 |
| Sum gjeld | | 71 638 110 | 73 248 849 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 357 556 | 81 973 491 |



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 2990.00 | 1000.00 | 2990000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| KILEN EIENDOM AS | 2990.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 2990.00 | 100.00% |

Note

3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre. Det er heller ikke utbetalt særskilt styrehonorar. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon



| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 31770.00 | 30500.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 37269.00 | 34750.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 69039.00 | 65250.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

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> |
|--------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Lauersens Bakke 1B AS | 100.00% | 100.00% | 1334009.00 | 320638.00 |

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|-------------------|--|
| K-Foss Eiendom AS | Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ 0815 Kragerø |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



K-Foss Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: JD1ES-LS0QZ-E84V7-FD0G3-BOIZY-1HGGA



K-Foss Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 4 448 394 | 17 547 |
| Leieinntekter | | 8 503 881 | 7 353 122 |
| Sum driftsinntekter | | <u>12 952 275</u> | <u>7 370 669</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 723 935 | 0 |
| Avskrivning | 4 | 1 091 827 | 1 101 756 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 882 707 | 1 702 616 |
| Sum driftskostnader | | <u>6 698 469</u> | <u>2 804 372</u> |
| Driftsresultat | | <u>6 253 806</u> | <u>4 566 297</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 164 901 | 95 774 |
| Annen finanskostnad | | 2 024 057 | 2 495 290 |
| Netto finansposter | | <u>-1 859 156</u> | <u>-2 399 516</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>4 394 650</u> | <u>2 166 781</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | <u>966 605</u> | <u>476 961</u> |
| Årsresultat | | <u>3 428 045</u> | <u>1 689 820</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | 7 | 0 | 4 244 333 |
| Konsernbidrag | 7 | 2 619 180 | 283 023 |
| Overføringer annen egenkapital | 7 | 808 865 | -2 837 536 |
| Sum disponert | | <u>3 428 045</u> | <u>1 689 820</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: JD1ES-LS0QZ-E84V7-FD0G3-BOIZY-1HGGA



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 74 157 913 | 69 968 390 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4, 5 | 122 765 | 172 248 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>74 280 678</u> | <u>70 140 638</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 9 | 1 740 050 | 1 740 050 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5, 8 | 2 427 934 | 307 217 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 100 | 1 100 |
| Andre fordringer | 5 | 40 000 | 55 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>4 209 084</u> | <u>2 103 367</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>78 489 762</u> | <u>72 244 005</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | 5, 10 | <u>1 805 833</u> | <u>3 719 290</u> |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | 5 | 935 463 | 1 091 793 |
| Andre fordringer | 5, 8 | 31 053 | 4 244 333 |
| Sum fordringer | | <u>966 516</u> | <u>5 336 126</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>2 095 445</u> | <u>674 070</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>4 867 794</u> | <u>9 729 486</u> |
| Sum eiendeler | | <u>83 357 556</u> | <u>81 973 491</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: JD1ES-LS0QZ-E8AV7-FD0G3-BOIZY-1HGGA



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 2, 7 | 2 990 000 | 2 990 000 |
| Overkurs | 7 | 2 635 865 | 2 509 365 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 3 225 277 | 3 225 277 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>8 851 142</u> | <u>8 724 642</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 2 868 304 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>2 868 304</u> | <u>0</u> |
| Sum egenkapital | | <u>11 719 446</u> | <u>8 724 642</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 3 366 749 | 2 725 190 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>3 366 749</u> | <u>2 725 190</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 62 453 763 | 64 453 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>62 453 763</u> | <u>64 453 800</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 1 268 934 | 48 047 |
| Betalbar skatt | 6 | 430 897 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 46 157 | 362 681 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 8 | 4 071 610 | 5 659 131 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>5 817 598</u> | <u>6 069 859</u> |
| Sum gjeld | | <u>71 638 110</u> | <u>73 248 849</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>83 357 556</u> | <u>81 973 491</u> |

31. desember 2020
Kragerø, 18. juni 2021

Andrew Howatson
styreleder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: JD1ES-LS0QZ-E8AV7-FD0G3-BO1ZY-1HGGA



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomheten består av utleie eiendommer. Eiendommene er lokalisert på Sluppan i Kragerø.

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.

Varebeholdninger

Innkjøpte varer for videresalg, egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 | 2 990 | 1 000 | 2 990 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------|-----------------|-----------|-------------|
| KILEN EIENDOM AS | 2 990 | 100 % | 100 % |

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

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Det er heller ikke utbetalt særskilt styrehonorar.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2020 |
|---|--------|
| Revisjon, herunder teknisk utarbeidelse av årsregnskap og noter | 31 770 |
| Andre tjenester | 28 169 |
| Skattemessig bistand, herunder teknisk utarbeidelse av ligningsdokumenter | 9 100 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Varige driftsmidler

| | | Bygg | Tomter | Bolig | Driftsløsøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|--------------------------------|---|------------|----------------------|----------------------|---|------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 0 | 60 730 857 | 14 163 992 | 4 480 670 | 765 053 | 80 140 572 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 1 713 160 | 1 175 205 | 0 | 20 670 | 2 909 035 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 0 | 62 444 017 | 15 339 197 | 4 480 670 | 785 723 | 83 049 607 |
| Akk.avskrivning 31.12. | 0 | -8 104 973 | 0 | 0 | -663 956 | -8 768 929 |
| Balansført pr. 31.12. | 0 | 54 339 044 | 15 339 197 | 4 480 670 | 121 767 | 74 280 678 |
| Årets avskrivninger | 0 | 1 021 674 | 0 | 0 | 70 153 | 1 091 827 |
| Økonomisk levetid | | 80 år | Ingen avskrivning | Ingen avskrivning | 5 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | | | Lineær | |

Note 5 - Fordringer og gjeld

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i> | 2020 | 2019 |
| Kilen Eiendom AS | 2 050 784 | 0 |
| Lanternen Bar og Burger AS | 377 150 | 240 000 |
| Garanti Aktiv | 40 000 | 0 |
| Pandrol Eiendom AS | 0 | 67 217 |
| Lån til Hellesund Eiendom AS | 0 | 55 000 |
| Sum | <u>2 467 934</u> | <u>362 217</u> |
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2020 | 2019 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 46 443 747 | 48 443 747 |
| Sum | <u>46 443 747</u> | <u>48 443 747</u> |
| <i>Pantsatte eiendeler</i> | 2020 | 2019 |
| Bygg | 74 157 913 | 69 968 390 |
| Kundefordringer | 935 463 | 1 091 793 |
| Driftstilbehør | 122 765 | 172 248 |
| Varelager | 1 805 833 | 3 719 290 |
| Sum | <u>77 021 974</u> | <u>74 951 721</u> |



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

| <i>Andre kortsiktige fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|---------------|------------------|
| Forskuddsbetalte kostnader | 31 053 | 0 |
| Fordring på morselskap | 0 | 4 244 333 |
| Sum | <u>31 053</u> | <u>4 244 333</u> |

| <i>Annen kortsiktig gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Påløpte renter | 4 575 | 99 667 |
| Påløpne kostnader | 180 474 | 1 944 |
| Skyldig utbytte | 0 | 4 244 333 |
| Lån til Lauersens Bakke 1b AS | 975 998 | 950 337 |
| Avgitt konsernbidrag Lanternen Bar og Burger AS | 377 150 | 362 850 |
| Avgitt konsernbidrag Johnny Jensen AS | 482 629 | 0 |
| Sum | <u>2 020 826</u> | <u>5 659 131</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: JD1ES-LS0QZ-E8AV7-FD0G3-BOIZY-1HGGA



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt | 722 280 | 262 187 |
| Endring utsatt skatt | 244 325 | 214 774 |
| Årets totale skattekostnad | <u>966 605</u> | <u>476 961</u> |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2020 | 2019 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 4 394 650 | 2 166 781 |
| Permanente forskjeller | -991 | 1 230 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>-1 110 567</u> | <u>-976 250</u> |
| Alminnelig inntekt | 3 283 092 | 1 191 761 |
| Ytet konsernbidrag | <u>-1 324 472</u> | <u>-1 191 761</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>1 958 620</u> | <u>0</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 430 896 | 0 |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2020 | 2019 |
| Driftsmidler inkl goodwill | 12 614 380 | 11 395 890 |
| Utestående fordringer | -6 000 | 0 |
| Gevinst- og tapskonto | 407 692 | 509 615 |
| Oppskrivning eiendommer | <u>2 287 333</u> | <u>2 287 333</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>15 303 405</u> | <u>14 192 838</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 3 366 749 | 3 122 424 |
| | | |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2020 | |
| 22% skatt av resultat før skatt | 966 823 | |
| Permanente forskjeller (22%) | <u>-218</u> | |
| Beregnet skattekostnad | <u>966 605</u> | |
| | | |
| Effektiv skattesats *) | 22 % | |

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Penneo Dokumentnøkkel: JD1ES-LS0QZ-E8AV7-FD0G3-BOIZY-1HGGA



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 2 990 000 | 2 509 365 | 3 225 277 | 0 | 8 724 642 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 3 428 045 | 3 428 045 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -2 619 180 | -2 619 180 |
| Fusjon Panderol Eiendom AS | 0 | 126 500 | 0 | 2 059 439 | 2 185 939 |
| Egenkapital 31.12. | 2 990 000 | 2 635 865 | 3 225 277 | 2 868 304 | 11 719 446 |

K-Foss Eiendom AS har vært overtakende part i søsterfusjon med Pandrol Eiendom AS. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1.1.2020.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 2 427 934 | 730 000 |
| Kortsiktig fordring på morselskap | 0 | 4 244 333 |
| Sum | 2 427 934 | 4 974 333 |
| | | |
| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 886 560 | 1 313 188 |

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

| Selskaps navn | Aksjekapital | Antall aksjer | Balanseført verdi | Egenkapital | Resultat |
|-----------------------|--------------|------------------|----------------------|-------------|----------|
| Lauersens Bakke 1b AS | 1 000 000 | 1 000 | 1 740 050 | 1 334 009 | 320 638 |
| Sum | | | 1 740 050 | | |

Note 10 - Varer

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Varer under tilvirkning | 1 805 833 | 3 719 290 |

Varelager består i hovedsak av boliger som er anskaffet for videresalg.



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."

Andrew Howatson

Styreleder

På vegne av: K-Foss Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-1356906

IP: 185.83.xxx.xxx

2021-06-18 11:22:20Z



Andrew Howatson

Daglig leder

På vegne av: K-Foss Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-1356906

IP: 185.83.xxx.xxx

2021-06-18 11:22:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: JDTES-LS0QZ-ES4V7-FD0G3-BOIZY-1HGGA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO-3770 Kragerø
Postboks 230, NO-3791 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax: +47 35 98 15 56

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i K-Foss Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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 bokføringskikk i Norge.

Kragerø, 25. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Fredrik Nordgård
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SDXC06-2TGFPP-2558A-BEHKV-GJMLU7-NBMY6



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."

Fredrik Weholt Nordgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5995-4-60050

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-25 16:24:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: SDX06-2TGFP-2558A-BEHKV-GJMLU7-NBMY6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>