



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 398 033
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJOSAVIK GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Hoveveien 5
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Kjosavik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		374 850	419 419
Annen driftsinntekt		3 949 770	4 759 144
Sum inntekter		4 324 620	5 178 563
Kostnader			
Varekostnad		304 517	414 071
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 098 264	1 307 528
Annen driftskostnad		977 080	1 179 249
Sum kostnader		2 379 861	2 900 848
Driftsresultat		1 944 759	2 277 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		15 935 433	7 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		457 333	728 614
Annen renteinntekt		36 607	22 557
Sum finansinntekter		16 429 373	8 251 171
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 363	37 515
Annen rentekostnad		820 562	1 145 340
Sum finanskostnader		836 925	1 182 855
Netto finans		15 592 448	7 068 316
Ordinært resultat før skattekostnad		17 537 207	9 346 032
Skattekostnad på ordinært resultat		421 706	461 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 115 501	8 884 055
Årsresultat		17 115 501	8 884 055
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		13 000 000	10 000 000
Konsernbidrag		170 413	
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 945 088	-1 115 945



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		17 115 501	8 884 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill			216 179
Sum immaterielle eiendeler			216 179
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			19 352 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		53 281	68 600
Sum varige driftsmidler		53 281	19 420 848
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		20 748 279	20 197 586
Sum finansielle anleggsmidler		20 748 279	20 197 586
Sum anleggsmidler		20 801 560	39 834 613
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		171 297	287 381
Andre fordringer		1 090 531	1 025 000
Konsernfordringer		60 291 287	34 120 000
Sum fordringer		61 553 115	35 432 381
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 562	171 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 562	171 629
Sum omløpsmidler		61 728 677	35 604 010
SUM EIENDELER		82 530 237	75 438 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		620 000	500 000
Overkurs		3 145 000	3 145 000
Sum innskutt egenkapital		3 765 000	3 645 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 003 473	21 887 971
Sum opptjent egenkapital		26 003 473	21 887 971
Sum egenkapital		29 768 473	25 532 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 192 473	1 414 577
Sum avsetninger for forpliktelser		1 192 473	1 414 577
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 500 000	32 750 000
Langsiktig konserngjeld		1 308 992	1 721 550
Øvrig langsiktig gjeld		8 814 200	8 041 650
Sum annen langsiktig gjeld		40 623 192	42 513 200
Sum langsiktig gjeld		41 815 665	43 927 777
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 646	44 360
Betalbar skatt		595 745	618 762
Skyldige offentlige avgifter			75 966
Utbytte		10 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld		218 478	
Annen kortsiktig gjeld		121 231	238 786
Sum kortsiktig gjeld		10 946 100	5 977 874
Sum gjeld		52 761 765	49 905 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 530 237	75 438 623



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		803 452 477	633 640 497
Annen driftsinntekt		4 380 195	4 721 570
Sum inntekter		807 832 672	638 362 067
Kostnader			
Varekostnad		516 316 996	420 381 122
Lønnskostnad		135 913 262	115 885 148
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 195 192	14 624 896
Annen driftskostnad		45 888 957	47 296 670
Sum kostnader		715 314 407	598 187 837
Driftsresultat		92 518 265	40 174 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen renteinntekt		1 104 047	1 497 850
Annen finansinntekt		2 291 894	736 708
Sum finansinntekter		3 395 941	2 234 558
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		6 885 391	7 385 279
Annen finanskostnad		3 636 865	597 428
Sum finanskostnader		10 522 257	7 982 707
Netto finans		-7 126 315	-5 748 149
Ordinært resultat før skattekostnad		85 391 950	34 426 081
Skattekostnad på ordinært resultat		19 560 665	7 973 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		65 831 285	26 452 869
Årsresultat		65 831 285	26 452 869
Minoritetsinteresser		-16 246 759	-9 479 156
Årsresultat etter minoritetsinteresser		49 584 526	16 973 713



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------

Overføringer til/fra annen egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		1 607 715	1 886 591
Utsatt skattefordel		0	0
Goodwill		4 966 515	5 129 070
Sum immaterielle eiendeler		6 574 230	7 015 661
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		251 767 692	215 462 085
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 560 096	18 364 240
Sum varige driftsmidler		272 327 788	233 826 325
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investeringer i aksjer og andeler		909 591	913 591
Andre fordringer		96 000	105 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 005 591	1 018 591
Sum anleggsmidler		279 907 610	241 860 577
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		77 429 590	71 475 938
Sum varer		77 429 590	71 475 938
Fordringer			
Kundefordringer		101 764 048	86 719 951
Andre fordringer		25 436 793	16 679 107
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		127 200 841	103 399 058
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 021 437	7 748 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 021 437	7 748 237



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		212 651 868	182 623 233
SUM EIENDELER		492 559 477	424 483 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (aksjer à kr)		620 000	500 000
Overkurs		3 145 000	3 145 000
Sum innskutt egenkapital		3 765 000	3 645 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 706 118	80 532 997
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		117 706 118	80 532 997
Minoritetsinteresser		32 561 332	20 920 745
Sum egenkapital		154 032 450	105 098 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		13 757 011	8 040 629
Sum avsetninger for forpliktelser		13 757 011	8 040 629
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156 894 428	167 137 502
Øvrig langsiktig gjeld		24 814 200	28 041 650
Sum annen langsiktig gjeld		181 708 628	195 179 152
Sum langsiktig gjeld		195 465 639	203 219 781
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 203 491	16 676 239
Leverandørgjeld		38 590 380	43 651 714
Betalbar skatt		20 609 854	8 037 274



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Skyldige offentlige avgifter		26 571 485	20 905 812
Utbytte		10 000 000	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld		0	
Annen kortsiktig gjeld		30 086 178	21 894 249
Sum kortsiktig gjeld		143 061 388	116 165 288
Sum gjeld		338 527 027	319 385 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 559 477	424 483 812



Til generalforsamlingen i Kjosavik Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Vi har revidert Kjosavik Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 17 115 501, og et overskudd for konsernregnskapet på kr. 65 831 286, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stilling til Kjosavik Eiendom AS per 31 desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kjosavik Eiendom AS per 31 desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31 desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31 desember 2020 resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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.



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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

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 og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet, 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 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.

Sandnes, 3 mai 2021

Credo Revisjon AS

Reinert Hetland
Statsautorisert revisor



Kjosavik Eiendom AS, org. nr 913 398 033

Styrets beretning 2020 for selskap og konsern.

Virksomhetens art og hvor den drives.

Kjosavik Eiendom AS er morselskap i et konsern som driver handel og produksjonsvirksomhet og i noen grad utleie av eiendommer. Konsernets forretningsvirksomhet foregår i Rogaland.

I løpet av 2020 er det foretatt en strukturendring i selskapet ved at alle eiendommer som tilhører selskapet nå er registrert som egne AS. Morselskapet fremstår nå som et rent holdingselskap hvis virksomhet i hovedsak omfatter eierskap i datterselskap.

Det er i 2020 etablert et nytt holdingselskap, Kjosavik Holding AS. Kjosavik Holding AS inngår i gruppen av datterselskap til Kjosavik Eiendom AS med eierandel på 73%. Kjosavik Holding AS har følgende datterselskap som eies 100%. Kjosavik AS, Gamle Egerøyveien 33 AS, Sola apotek AS med avd. Mariero og avd. Sandved, Ryfylke Apotek AS, Kjosavik Apotek AS og KEV Eiendom AS. Sistnevnte har også datter bedriften Kanalarmen 17 AS

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Forskning og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter

Arbeidsmiljø

Antall ansatte i konsernet var ved årsskiftet 249 hvorav 110 kvinner. I inneværende år har sykefraværet for hele konsernet vært på 5,2 %. Det har ikke forekommet alvorlig skade eller ulykker. Arbeidsmiljøet og den generelle trivselen på arbeidsplassen anses som god. Morselskapet har ingen ansatte pr. 31.12.2020.

Ytre miljø

Styret mener at selskapets virksomhet ikke forurensar det ytre miljø.



Likestilling

Situasjonen i konsernet på dette området anses som tilfredsstillende. Det er etter styrets mening ikke nødvendig med ytterligere tiltak for å fremme likestilling. Selskapet er opptatt av at det skal være like muligheter og rettigheter i konsernet og at det ikke skal forekomme diskriminering.

Redegjørelse for selskapets og konsernets framtidutsikter

2020 har vært et spesielt år. Korona-pandemien har påvirket driften vesentlig som følge av at selskapet Kjosavik AS og apotekene selger smittevern-produkter. I tillegg har vi også opplevd sterk vekst på andre produktområder. Dette har påvirket selskapets omsetning og resultat og styrket selskapets egenkapital.

Som følge av høyt aktivitetsnivå er vi i gang med nybygg for å øke lagerkapasiteten og effektiviteten. Vi anser fremtidutsiktene som svært positive.

Opplysning om finansiell risiko

Selskapet har gjeld med flytende rente. Fremtidig rentebetalinger er følgelig utsatt for endring i rentenivået. Ut over dette er ikke selskapet etter styrets mening utsatt for vesentlig likviditets-, markeds- eller kredittrisiko.

Anvendelse av overskudd i morselskapet.

Styret foreslår at det avsettes kr 10 000 000 til utbytte. Av resultatet overføres kr. 7 115 501 til selskapets egenkapital. Etter dette vil morselskapets frie egenkapital utgjøre kr 29 768 473.

Sandnes, den 6/5 2021

Kjell Kjosavik

Styrets leder/daglig leder

Kjell Egil Kjosavik

styremedlem

Dag Gunnstein Kjosavik

styremedlem

Inger Kjosavik Håvik

styremedlem

Gunnstein Kjosavik

styremedlem



ÅRSREGNSKAP
KJOSAVIK EIENDOM AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER

Morselskap		EIENDELER		Konsern	
2019	2020	Note	Note	2020	2019
Anleggsmidler					
		11	Utsatt skattefordel		
			Software	8 1 607 715	1 886 591
216 179		8	Goodwill	8 4 966 515	5 129 070
<u>216 179</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>6 574 230</u>	<u>7 015 661</u>
19 352 248		7	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7 251 767 692	215 462 085
68 600	53 281	7	Driftsløse, inventar, verktøy og lignende	7 20 560 096	18 364 240
<u>19 420 848</u>	<u>53 281</u>		Sum varige driftsmidler	<u>272 327 788</u>	<u>233 826 325</u>
20 197 586	20 748 279	6	Investeringer i datterselskaper		
			Investeringer i aksjer og andeler	909 591	913 591
			Andre fordringer	96 000	105 000
<u>20 197 586</u>	<u>20 748 279</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>1 005 591</u>	<u>1 018 591</u>
<u>39 834 613</u>	<u>20 801 560</u>		Sum anleggsmidler	<u>279 907 609</u>	<u>241 860 577</u>
Omløpsmidler					
<u>0</u>	<u>0</u>		Varer	3 <u>77 429 591</u>	<u>71 475 938</u>
287 381	171 297	1	Kundefordringer	1 101 764 048	86 719 952
1 025 000	1 090 531	6, 9	Andre fordringer	25 436 793	16 679 108
34 120 000	60 291 287	6	Konsernfordringer		
<u>35 432 381</u>	<u>61 553 115</u>		Sum fordringer	<u>127 200 841</u>	<u>103 399 060</u>
<u>171 629</u>	<u>175 562</u>		Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>8 021 436</u>	<u>7 748 237</u>
<u>35 604 010</u>	<u>61 728 677</u>		Sum omløpsmidler	<u>212 651 868</u>	<u>182 623 235</u>
<u>75 438 623</u>	<u>82 530 237</u>		Sum eiendeler	<u>492 559 477</u>	<u>424 483 812</u>



ÅRSREGNSKAP
KJOSAVIK EIENDOM AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER

Morselskap		Konsern	
2019	2020	Note	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
500 000	620 000	9	500 000
3 145 000	3 145 000		3 145 000
<u>3 645 000</u>	<u>3 765 000</u>	10	<u>3 645 000</u>
21 887 971	26 003 473		117 706 118
<u>21 887 971</u>	<u>26 003 473</u>	10	<u>117 706 118</u>
			80 532 998
			<u>80 532 998</u>
			32 561 332
			20 920 745
<u>25 532 971</u>	<u>29 768 473</u>		<u>154 032 450</u>
			<u>105 098 743</u>
Gjeld			
1 414 577	1 192 473	11	13 757 011
<u>1 414 577</u>	<u>1 192 473</u>		<u>13 757 011</u>
32 750 000	30 500 000	5	156 894 428
1 721 550	1 308 992		167 137 502
8 041 650	8 814 200		24 814 200
<u>42 513 200</u>	<u>40 623 192</u>		<u>181 708 628</u>
			16 676 239
44 360	10 646	1	38 590 381
618 762	595 745	11	20 609 854
75 966	0		26 571 485
5 000 000	10 000 000		10 000 000
			5 000 000
238 787	218 478		30 086 177
<u>5 977 875</u>	<u>10 946 100</u>		<u>143 061 388</u>
			21 894 250
<u>49 905 652</u>	<u>52 761 765</u>		<u>338 527 027</u>
			<u>319 385 070</u>
<u>75 438 623</u>	<u>82 530 238</u>		<u>492 559 477</u>
			<u>424 483 812</u>

Sandnes, 6 / 5 / 2021

Kjell Kjosavik
Styrets leder / daglig leder

Dag G. Kjosavik
Styremedlem

Kjell Egil Kjosavik
Styremedlem

Gunnstein Kjosavik
Styremedlem

Inger Kjosavik Håvik
Styremedlem



ÅRSREGNSKAP
KJOSAVIK EIENDOM AS
KONTANTSTRØMANALYSE

Morselskap			Konsern		
2019	2020	Note	Note	2020	2019
Likvider tilført / brukt på virksomheten:					
8 884 054	17 115 501			65 831 286	26 452 868
	-1 043 541			-236 562	9 652
1 307 528	1 098 264	7	7	17 195 192	14 624 896
-156 785	-222 104	11	11	-1 052 126	-64 063
<u>10 034 797</u>	<u>16 948 120</u>			<u>81 737 790</u>	<u>41 023 353</u>
4 060 186	-7 600 991			-26 059 082	-473 227
-1 175 920	-116 449			14 566 474	5 595 868
<u>12 919 063</u>	<u>9 230 680</u>			<u>70 245 182</u>	<u>46 145 994</u>
Likvider tilført / brukt på investeringer					
-76 594				-48 639 841	-15 014 277
	663 261			390 000	337 000
356				13 000	-163 000
<u>-76 238</u>	<u>663 261</u>			<u>-48 236 841</u>	<u>-14 840 277</u>
Likvider tilført / brukt på finansiering:					
-2 828 188	-1 890 008			-12 943 272	24 218 463
-10 000 000	-8 000 000			-8 000 000	-10 000 000
				-2 002 400	-3 200 000
				120 000	
				1 090 531	-40 000 000
<u>-12 828 188</u>	<u>-9 890 008</u>			<u>-21 735 141</u>	<u>-28 981 537</u>
156 992	171 629			7 748 236	5 424 056
14 637	3 933			273 200	2 324 180
<u>171 629</u>	<u>175 562</u>			<u>8 021 436</u>	<u>7 748 236</u>

Konsernets likviditetsbeholdning inkluderer bundne skattetrekkmidler.



ÅRSREGNSKAP KJOSAVIK EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. For enkelte datterselskaper er det utarbeidet årsregnskap i henhold til god regnskapsskikk for små foretak. Imidlertid er det for samtlige selskap i konsernet benyttet vurderingsregler for mellomstore foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Børsnoterte aksjer er vurdert til børskurs 31.12.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Leasingavtaler vurderes som finansiell eller operasjonell leasing basert en konkret vurdering av den enkelte leasingavtale. Avtaler vurdert som finansiell leasing blir aktivert og avskrives som ordinære anleggsmidler, mens leasingavtalens betalingsforpliktelse føres som gjeld.

Pengeposter i utlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Pensjonskostnader finansiert over driften anses som pensjonskostnad og klassifiseres i resultatregnskap sammen med lønnskostnader. Evt. forskuddsbetalt eller skyldig premie blir balanseført som henholdsvis andre fordringer eller kortsiktig gjeld.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utignet og nettofort.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapenes eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Note 2 Salgsinntekter

Konsernets salgsinntekter gjelder engros- og detaljhandel innen emballasje, rengjøringsmidler, kontorrekvisita, møbler og helse m.v. Markedet er i hovedsak Rogaland. Andre driftsinntekter er i hovedsak utleie av fast eiendom.

Morselskap

Driftsinntekter fra datterselskaper utgjør kr 3 144 050.

Note 3 Varer

Varebeholdningen per 31.12. er innkjøpte varer for videresalg. Denne er bokført til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.



ÅRSREGNSKAP KJOSAVIK EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 4 Lønnskostnader m.v.

<i>Konsern</i>	2020	2019
Lønninger	117 131 813	99 988 088
Arbeidsgiveravgift	15 684 297	14 166 066
Pensjonskostnader	4 357 451	3 791 887
Refusjon av sykepenger	-3 248 131	-3 592 296
Andre personalkostnader	1 987 833	1 531 404
Sum lønnskostnader	135 913 263	115 885 149
Gjennomsnittlig antall ansatte i konsernet	249	215
Antall årsverk	186	177

Kostnadsført honorar til revisor utgjorde kr 266 000 for lovpålagt revisjon og kr 354 000 for andre tjenester.

Morselskap

Morselskapet hadde ingen ansatte i 2020. Selskapet har følgelig ikke inngått obligatorisk tjenstepensjonsordning. Det ble ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret

Kostnadsført honorar til revisor utgjorde kr 17 000 for lovpålagt revisjon, kr 8 000 for andre attestasjoner og kr 119 000 for andre tjenester.

Note 5 Gjeld

Gjeld som er sikret ved pant utgjorde per 31.12.2020 kr 174 millioner for konsernet som helhet. Bokført verdi av pantsatte eiendeler var kr 452 millioner. Med dagens avdragsplan vil kr 100 millioner forfalle senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Morselskapet hadde per 31.12.2020 kr 30,5 millioner i gjeld sikret ved pant. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjorde kr 19 millioner. Med dagens avdragsplan vil hele gjelden forfalle innen fem år etter regnskapsårets utgang.

Konsernet har inngått rentebytteavtale med sin hovedbankforbindelse, hvor konsernet mottar en flytende rentebetaling og betaler et fast rentebeløp. Avtalen har løpetid til 2026. Estimert virkelig verdi pr 31.12.2020 av avtalene er kr 5,0 millioner i konsernets disfavor. Beløpet er ikke regnskapsført i konsernets resultatregnskap og balanse.



**ÅRSREGNSKAP
KJOSAVIK EIENDOM AS**

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Kjosavik Eiendom AS har følgende datterselskaper som er konsolidert i konsernregnskapet:

<i>Selskapets navn</i>	<i>Forretningskommune</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Egenkapital 31.12.2020</i>	<i>Selskapets resultat 2020</i>
Kjosavik Holding AS	Sola	74 %	127 488 813	1 493 255
Kjosavik AS *)	Sola (datterdatterselskap)	74 %	73 400 439	51 662 285
Ryfylke Apotek AS ¹⁾	Stavanger (datterdatterselskap)	74 %	2 269 111	988 706
Sola Apotek AS ¹⁾	Sola (datterdatterselskap)	74 %	3 587 596	1 274 534
KEV Eiendom AS ¹⁾	Sola (datterdatterselskap)	74 %	40 961 540	5 525 960
Kjosavik Apotek AS ¹⁾	Sandnes (datterdatterselskap)	74 %	2 038 534	-1 270 102
Gamle Eigerøyveien 33 AS *)	Sola (datterdatterselskap)	74 %	796 847	235 875
Kanalarmen 17 AS **)	Sola (datterdatterselskap)	74 %	11 582 764	-15 020
DK-Eiendom AS	Sandnes	100 %	1 090 338	467 494
Hillevågsveien 87 AS	Sandnes	100 %	1 878 831	666 277
Haugaland Engros AS	Sandnes	100 %	2 348 468	248 659
Hoveveien 5 AS	Sandnes	100 %	114 713	-49 383
Kvålkroken 38 AS	Sandnes	100 %	161 947	131 948
Kvålkroken 42 AS	Sandnes	100 %	22 313	-7 687
Flintergaten 4 AS	Sandnes	100 %	37 011	-29 306

*) Selskap eies 100% av Kjosavik Holding AS

**) Selskap eies 100% av KEV Eiendom AS

Investeringene er bokført etter kostmetoden. Bokført verdi i morselskapet per 31.12.2020 utgjorde kr 20 748 279.

Selskapets aksjer i Kjosavik AS ble i 2020 solgt til datterselskapet Kjosavik Holding AS. Oppjøret var en selgerkreditt som ble konvertert til egenkapital etter transaksjonen. Transaksjonen ble regnskapsført til kontinuitet, slik at balanseført verdi av aksjene i Kjosavik Holding AS viderefører anskaffelseskost på aksjene i Kjosavik AS.

Kjosavik Eiendom AS foretok en omorganisering i 2020 der selskapets eiendommer ble fisjonert ut til fire nystiftede, heleide datterselskaper gjennom "drop down"-fisjoner.

<i>Morselskapets mellomværende med selskap i samme konsern</i>	<i>Fordringer</i>		<i>Gjeld</i>	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Kjosavik Holding AS	14 894 292			
Kjosavik AS	3 463 975	7 700 000		
KEV Eiendom AS				
DK-Eiendom AS		500 000	550 572	638 390
Hillevågsveien 87 AS		1 000 000	758 420	1 083 160
Haugaland Engros AS	23 555 150	24 920 000		
Hoveveien 5 AS	4 100 740		218 478	
Kvålkroken 38 AS	3 909 090			
Kvålkroken 42 AS	508 000			
Flintergaten 4 AS	9 860 040			
Totalt	60 291 287	34 120 000	1 527 470	1 721 550

Mellomværende er renteberegnet etter markedsmessige vilkår.



ÅRSREGNSKAP
KJOSAVIK EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 7 Varige driftsmidler

<i>Konsern</i>	Tomt, bygning og annen fast eiendom	Driftslosere, inventar, verktøy o.l	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.2020	294 251 678	54 914 513	349 166 191
Tilgang i året	44 209 902	7 225 650	51 435 552
Avgang i året		-3 716 680	-3 716 680
Anskaffelseskost 31.12.2020	338 461 580	58 423 483	396 885 063
Oppskrevet for 1.1.1999	4 350 000		4 350 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	91 043 888	37 863 386	128 907 274
Balanseført verdi per 31.12.2020	251 767 692	20 560 097	272 327 789
Årets avskrivninger	7 930 140	4 832 010	12 762 150
Avskrivningsplan	Lineært eller saldo 2-10%	Lineært 10%	

<i>Morselskap</i>	Tomt, bygning og annen fast eiendom	Driftslosere, inventar, verktøy o.l	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.2020	38 340 479	158 832	38 499 311
Tilgang i året			0
Avgang ved "drop down"-fisjon	-38 340 479		-38 340 479
Avgang i året			0
Anskaffelseskost 31.12.2020	0	158 832	158 832
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020		105 551	105 551
Balanseført verdi per 31.12.2020	0	53 281	53 281
Årets avskrivninger	992 870	15 319	1 008 189
Avskrivningsplan	Lineært 2-10%	Lineært 10%	



ÅRSREGNSKAP KJOSAVIK EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 8 Immaterielle eiendeler

<i>Konsern</i>	Software	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.2020	8 784 610	42 067 309	50 851 919
Tilgang i året	510 678	3 480 933	3 991 611
Avgang i året			0
Anskaffelseskost 31.12.2020	9 295 288	45 548 242	54 843 530
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	7 687 574	40 581 726	48 269 300
Balanseført verdi per 31.12.2020	1 607 714	4 966 516	6 574 230
Årets avskrivninger	789 554	3 643 487	4 433 041
Avskrivningsplan	Lineær 3 år	Lineær 5-10 år	

Balanseført goodwill er relatert til oppkjøp av Flintergaten 4 AS og Hillevågsveien 87 AS i 2012, kjøp av nye Haugaland Engros AS i 2015, og kjøp av aksjer fra minoritetsinteresser i Kjosavik AS. Goodwill avskrives lineært over 5-10 år. Goodwill som følge av oppkjøpene i 2012 oppstår som følge av forskjellen mellom nåverdi og balanseført verdi på utsatt skatt. Denne er knyttet til eiendommer, og antas å reversere over en periode på minst 10 år.

<i>Morselskap</i>	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.2020	324 269	324 269
Avgang ved "drop down"-fisjon	-324 269	-324 269
Avgang i året		0
Anskaffelseskost 31.12.2020	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020		0
Balanseført verdi per 31.12.2020	0	0
Årets avskrivninger	90 075	90 075
Avskrivningsplan	Lineær 10 år	



ÅRSREGNSKAP KJOSAVIK EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 9 Aksjer, aksjeeiere, transaksjoner med nærstående parter m.v.

Kjosavik Eiendom AS har en aksjekapital på kr 500 000 fordelt på 500 aksjer pålydende kr 1 240. Det er kun en aksjeklasse, og alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.2020:

Navn	Verv	Sum aksjer	Eierandel
Kjell Kjosavik	Daglig leder, styrets leder	77	15,4 %
KDI AS *)		60	12,0 %
Gunnstein Kjosavik	Styremedlem	121	24,2 %
Kjell Egil Kjosavik	Styremedlem	121	24,2 %
Morten Håvik		10	2,0 %
Inger Kjosavik Håvik	Styremedlem	111	22,2 %
Totalt		500	100,0 %

*) KDI AS eies med 38% av styremedlem Dag G. Kjosavik.

Bokført gjeld til aksjonærer, inkludert selskaper kontrollert av aksjonærer, utenom årets avsetning til utbytte, utgjør kr 8 817 842. Mellomværende er renteberegnet etter markedsmessige vilkår.

Note 10 Avstemming av egenkapital

Konsern	Aksjekapital	Overkursfond	Ikke-		Sum
			Annen egenkapital	kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital 31.12.2019	500 000	3 145 000	80 532 998	20 920 745	105 098 743
Årsresultat			49 584 527	16 246 759	65 831 286
Utbytte til minoritet i datterselskap				-5 108 108	-5 108 108
Kapitalforhøyelse ved fusjon	120 000				120 000
Aksjeinnskud fra minoritetsinteresser				9 450	9 450
Kjøp og salg av aksjer i datterselskap			588 593	492 486	1 081 079
Ordinært utbytte			-10 000 000		-10 000 000
Tilleggsutbytte			-3 000 000		-3 000 000
Egenkapital 31.12.2020	620 000	3 145 000	117 706 118	32 561 332	154 032 450

Morselskap	Aksjekapital	Overkursfond	Annen		Sum
			egenkapital	egenkapital	
Egenkapital 31.12.2019	500 000	3 145 000	21 887 971		25 532 971
Årsresultat			17 115 501		17 115 501
Kapitalforhøyelse ved fusjon	120 000				120 000
Ordinært utbytte			-10 000 000		-10 000 000
Tilleggsutbytte			-3 000 000		-3 000 000
Egenkapital 31.12.2020	620 000	3 145 000	26 003 472		29 768 472



ÅRSREGNSKAP
KJOSAVIK EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 11 Skatt

Konsern

Betalbar skatt	20 609 854
+ Endring utsatt skatt	-1 052 126
+/- Andre forskjeller	2 938
Sum skattekostnad i regnskapet	<u>19 560 666</u>

Avstemming av skattekostnad mot 22% av årets resultat før skatt

22% av årets resultat før skatt	18 786 229
+/- Permanente forskjeller	801 106
+/- For lite (for mye) betalt skatt tidligere år	-2 201
+ Inntektsføring av utsatt skattefordel	-24 468
Årets skattekostnad	<u>19 560 666</u>

Morselskap

Midlertidige forskjeller og grunnlagene for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	6 416 268	5 420 334	995 934
Gevinst- og tapskonto	13 626		13 626
Andre forskjeller			0
Netto forskjeller	<u>6 429 894</u>	<u>5 420 334</u>	<u>1 009 560</u>
Utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	<u>1 414 577</u>	<u>1 192 473</u>	<u>222 104</u>

**Årets skattekostnad og spesifikasjon over forskjellen mellom
det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag**

Ordinært resultat før skattekostnad	17 537 207
+/- Permanente forskjeller	-15 620 358
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 009 560
Sum årets skattegrunnlag	<u>2 926 409</u>

Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	643 810
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-222 104
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	<u>421 706</u>