



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 965 391
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOTENG BOLIG AS
Forretningsadresse:	Travbanevegen 2 7061 TRONDHEIM

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 981	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 981</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 981	
Lønnskostnad	2		15 551
Annen driftskostnad	2	1 456 709	2 624 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 462 690</b>	<b>2 640 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 456 709</b>	<b>-2 640 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 736 878	2 396 997
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		19 850 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 740 142	1 113 647
Annen renteinntekt		1 267 659	38 328
Annen finansinntekt		4 800 000	2 967 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 394 679</b>	<b>6 515 972</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	9 000 000	788 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 921 283	2 461 431
Annen rentekostnad		270 638	240 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 191 921</b>	<b>3 489 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 202 758</b>	<b>3 026 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 746 049</b>	<b>385 927</b>
Skattekostnad på resultat	4	4 770 821	-394 143
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		11 975 228	780 070
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 216 236	5 987 057
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 216 236</b>	<b>5 987 057</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	2 700 000	2 700 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3	54 892 642	54 892 642
Lån til foretak i samme konsern	6		1 424 793
Investeringer i tilknyttet selskap	3	28 906 691	31 656 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 540 411	35 147 015
Investeringer i aksjer og andeler	3	32 900 187	41 900 187
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 939 932</b>	<b>167 721 328</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>184 156 168</b>	<b>173 708 385</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 981	
Andre kortsiktige fordringer	6	24 415 223	22 807 683
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 421 204</b>	<b>22 807 683</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		996 942	976 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>996 942</b>	<b>976 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 418 146</b>	<b>23 784 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>209 574 313</b>	<b>197 492 617</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	113 921 239	101 946 012
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>113 921 239</b>	<b>101 946 012</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>114 921 239</b>	<b>102 946 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	94 553 289	94 488 016
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 553 289</b>	<b>94 488 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 553 289</b>	<b>94 488 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	95 786	58 590
Annen kortsiktig gjeld		4 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 786</b>	<b>58 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 653 074</b>	<b>94 546 605</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>209 574 313</b>	<b>197 492 617</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 437356

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 965 391  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOTENG BOLIG AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Johannes Koteng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 988 965 391  
KOTENG BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 981	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 981</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 981	
Lønnskostnad	2		15 551
Annen driftskostnad	2	1 456 709	2 624 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 462 690</b>	<b>2 640 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 456 709</b>	<b>-2 640 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 736 878	2 396 997
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		19 850 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 740 142	1 113 647
Annen renteinntekt		1 267 659	38 328
Annen finansinntekt		4 800 000	2 967 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 394 679</b>	<b>6 515 972</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	9 000 000	788 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 921 283	2 461 431
Annen rentekostnad		270 638	240 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 191 921</b>	<b>3 489 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 202 758</b>	<b>3 026 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	4 770 821	-394 143
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	11 975 228	780 070
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>11 975 228</b>	<b>780 070</b>



Organisasjonsnr: 988 965 391  
KOTENG BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 216 236	5 987 057
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 216 236</b>	<b>5 987 057</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	2 700 000	2 700 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3	54 892 642	54 892 642
Lån til foretak i samme konsern	6		1 424 793
Investeringer i tilknyttet selskap	3	28 906 691	31 656 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 540 411	35 147 015
Investeringer i aksjer og andeler	3	32 900 187	41 900 187
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 939 932</b>	<b>167 721 328</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>184 156 168</b>	<b>173 708 385</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 981	
Andre kortsiktige fordringer	6	24 415 223	22 807 683
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 421 204</b>	<b>22 807 683</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		996 942	976 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>996 942</b>	<b>976 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 418 146</b>	<b>23 784 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>209 574 313</b>	<b>197 492 617</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	113 921 239	101 946 012
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>113 921 239</b>	<b>101 946 012</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>114 921 239</b>	<b>102 946 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	94 553 289	94 488 016
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 553 289</b>	<b>94 488 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 553 289</b>	<b>94 488 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	95 786	58 590
Annen kortsiktig gjeld		4 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 786</b>	<b>58 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 653 074</b>	<b>94 546 605</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>209 574 313</b>	<b>197 492 617</b>



Organisasjonsnr: 988 965 391  
KOTENG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Koteng Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Koteng Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: SMZCZ-WPTJ7-DEGVV-0FC8T-MNZLK-MVVFH



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Koteng Bolig AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 10. mai 2024  
Deloitte AS

**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SMZCZ-WPTJ7-DEGVV-0FC8T-MNZLK-MVVFH



# 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."

## ESTENSTAD, METTE

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-2692825

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-10 12:23:18 UTC



Penneo DokumentID: SMZCZ-WPTJ7-DEGVV-0FC8F-MNZLK-MVVFH

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



 BankID Signing  
Ole Birger Glæver  
2024-04-30  
 BankID Signing  
Ivar Johannes Koteng  
2024-05-01  
 BankID Signing  
Aurora Koteng  
2024-05-07

# Årsregnskap

**2023**

**Koteng Bolig AS**

Org.nr.:988 965 391



<b>Resultatregnskap</b>			
Koteng Bolig AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		5 981	0
Sum driftsinntekter		<u>5 981</u>	<u>0</u>
Varekostnad		5 981	0
Lønnskostnad	2	0	15 551
Annen driftskostnad	2	1 456 709	2 624 626
Sum driftskostnader		<u>1 462 690</u>	<u>2 640 176</u>
Driftsresultat		<u>-1 456 709</u>	<u>-2 640 176</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 736 878	2 396 997
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		19 850 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 740 142	1 113 647
Annen renteinntekt		1 267 659	38 328
Annen finansinntekt		4 800 000	2 967 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	9 000 000	788 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 921 283	2 461 431
Annen rentekostnad		270 638	240 238
Resultat av finansposter		<u>18 202 758</u>	<u>3 026 103</u>
Resultat før skattekostnad		16 746 049	385 927
Skattekostnad på resultat	4	4 770 821	-394 143
Resultat		<u>11 975 228</u>	<u>780 070</u>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
Årsresultat	5	<u>11 975 228</u>	<u>780 070</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		11 975 228	780 070
Sum overføringer		<u>11 975 228</u>	<u>780 070</u>



<b>Balanse</b>			
Koteng Bolig AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 216 236	5 987 057
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 216 236</u>	<u>5 987 057</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	2 700 000	2 700 000
Investering i felleskontrollert virksomhet	3	54 892 642	54 892 642
Lån til foretak i samme konsern	6	0	1 424 793
Investeringer i tilknyttet selskap	3	28 906 691	31 656 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 540 411	35 147 015
Investeringer i aksjer og andeler	3	32 900 187	41 900 187
Sum finansielle anleggsmidler		<u>182 939 932</u>	<u>167 721 328</u>
Sum anleggsmidler		<u>184 156 168</u>	<u>173 708 385</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 981	0
Andre kortsiktige fordringer	6	24 415 223	22 807 683
Sum fordringer		<u>24 421 204</u>	<u>22 807 683</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		996 942	976 549
Sum omløpsmidler		<u>25 418 146</u>	<u>23 784 232</u>
Sum eiendeler		<u>209 574 313</u>	<u>197 492 617</u>

**Balanse**

## Koteng Bolig AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	113 921 239	101 946 012
Sum opptjent egenkapital		<u>113 921 239</u>	<u>101 946 012</u>
Sum egenkapital	5	<u>114 921 239</u>	<u>102 946 012</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	94 553 289	94 488 016
Sum annen langsiktig gjeld		<u>94 553 289</u>	<u>94 488 016</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	95 786	58 590
Annen kortsiktig gjeld		4 000	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>99 786</u>	<u>58 590</u>
Sum gjeld		<u>94 653 074</u>	<u>94 546 605</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>209 574 313</u>	<u>197 492 617</u>

Trondheim, 30.04.2024  
Styret i Koteng Bolig AS

---

Ole Birger Giæver  
styreleder

---

Ivar Johannes Koteng  
styremedlem

---

Aurora Koteng  
styremedlem/daglig leder



# Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

#### Andre aksjer og andler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## Koteng Bolig AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2023	2022
Lønn	0	13 636
Arbeidsgiveravgift	0	1 915
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	15 551
Antall årsverk 31.12	0	0

Det er bokført kr. 45 750 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

	2023	2022
Ordinær revisjon	54 015	62 875
Konsulent	5 850	0



## Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2023

## Note 3 Aksjer

Firma	Forr.ktr.	EK 31.12	Årets resultat	Eierandel %	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Bjørkhaugvegen 27 AS	Trondheim	2 098 760	-276	100	2 600 000
Midtsandveien 12 AS	Trondheim	2 136 022	2 362 580	100	100 000
<b>SUM Datterselskap</b>					2 700 000
<b>Felleskontrollert</b>					
Gildheimsveien 3 AS	Trondheim	-4 315 521	64 890	50	0
Leangen Bolig AS	Trondheim	102 218 839	-8 064 349	50	52 197 642
Koteng Jenssen AS	Trondheim	6 561 653	1 108 117	50	2 695 000
<b>SUM Felleskontrollert</b>					54 892 642
<b>Tilknyttet</b>					
Leangenbukta AS	Trondheim	13 649 345	34 534 580	25	8 550 000
GMN 51 AS	Trondheim	-849 700	-103 879	30	4 942 587
GMN 52 AS	Trondheim	-428 016	-40 162	30	4 142 358
GMN 6 AS	Trondheim	-935 382	-134 267	30	11 271 746
<b>SUM Tilknyttet</b>					28 906 691
<b>Andre</b>					
Grilstad Marina AS	Trondheim	117 427 775	37 408 028	16	19 044 955
Grilstad N8 AS	Trondheim	4 211 153	111 044	16	5 045
GMN 53 AS	Trondheim	3 677 756	4 352 052	11	1 851 066
Mesh Community AS	Oslo	0	0	12,48	11 999 122
<b>SUM Andre</b>					32 900 188
<b>SUM Alle</b>					119 399 521

## Aksjeposter nedskrevet regnskapsmessig verdi

Firma	Nedskrevet med
Bjørkhaugvegen 27 AS	3 706 442
Gildheimsveien 3 AS	5 665 027
Grilstad Marina AS	27 752 697
	37 124 166

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	4 770 821	-394 143
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 770 821</b>	<b>-394 143</b>



## Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2023

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	16 746 049	385 927
Permanente forskjeller	4 939 500	-1 817 484
Endring i midlertidige forskjeller	-470 806	455 411
Anvendelse av fremførbart underskudd	-21 214 743	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-976 146</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-602 113	-527 339
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	602 113	527 339
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	0	-12 316	-12 316
Fordringer	-458 490	-916 980	-458 490
<b>Sum</b>	<b>-458 490</b>	<b>-929 297</b>	<b>-470 806</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 069 855	-26 284 597	-21 214 743
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-5 528 345</b>	<b>-27 213 894</b>	<b>-21 685 549</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 216 236</b>	<b>-5 987 057</b>	<b>-4 770 821</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01	1 000 000	101 946 012	102 946 012
Årets resultat		11 975 228	11 975 228
Egenkapital 31.12	1 000 000	113 921 240	114 921 240



## Koteng Bolig AS

## Noter til regnskapet 2023

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	1 424 793
Tilknyttet selskap	0	0	0	1 727 316
Felles kontrollert virksomhet	0	0	63 540 411	33 419 700
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 540 411</b>	<b>36 571 808</b>

	Leverandørgjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	10 258	15 226	72 155 761	68 928 752
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	2 500	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>12 758</b>	<b>15 226</b>	<b>72 155 761</b>	<b>68 928 752</b>

	Kortsiktig gjeld		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	2 736 878	2 396 997
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 736 878</b>	<b>2 396 997</b>

## Note 7 Aksjonærer

## Aksjekapitalen i Koteng Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>1 000 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Koteng Holding AS	7 500	75,0
Campo Holding AS	2 500	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Koteng Holding AS, og konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim.



## Koteng Bolig AS

### Noter til regnskapet 2023

Styreleder Ivar Koteng eier 3% av aksjene i Koteng Holding AS med 100% stemmerett i selskapet.



## PROTOKOLL FRA STYREMØTE



Styremøte i Koteng Bolig AS ble holdt i selskapets lokaler i Skippergata 14 i Trondheim 30.04.2024.

Til stede var Ole Birger Giæver, Ivar Johannes Koteng og Aurora Koteng, dvs. alle styrets medlemmer. Styret var dermed beslutningsdyktig.

### SAK 1 – ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING

Forslag til årsregnskap for 2023 ble gjennomgått, og styret legger frem resultatregnskap og balanse for godkjenning i selskapets ordinære generalforsamling.

### SAK 2 – INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det ble besluttet å avholde ordinær generalforsamling 30.04.2024. Styrelederen fikk fullmakt til å underskrive innkallingen for styret. Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

Åpning av generalforsamlingen

Sak 1 Valg av møteleder og protokollfører

Sak 2: Årsregnskap for Koteng Bolig AS 2023

Sak 3: Honorar til styret

Sak 4: Honorar til revisor

\*\*\*\*\*

Alle beslutningene var enstemmige.

Trondheim 30.04.2024

Ole Birger Giæver  
Styreleder

Ivar Johannes Koteng Aurora Koteng  
Styremedlem Styremedlem



## Koteng Bolig AS

Organisasjonsnummer 988 965 391

### PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30.04.2024

#### 1. Åpning

På grunnlag av innkalling 30.03.2024 ble ordinær generalforsamling i Koteng Bolig AS åpnet av styreleder Ole Birger Giæver 30.04.2024 i selskapets kontorer. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen, og generalforsamling ble erklært for lovlig satt.

Følgende aksjonærer var til stede:

Campo Holding AS	2 500 aksjer
Koteng Holding AS	7 500 aksjer
Til sammen	10 000 aksjer

Til sammen var 100 % av aksjene til stede.

#### 2. Valg av møteleder og protokollfører

Som møteleder ble styreleder Ole Birger Giæver valgt. Valg av person til å undertegne protokollen ble Aurora Koteng.

#### 3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse

Årsberetning, resultatregnskap og balanse med noter ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Resultatregnskap og balanse ble enstemmig fastsatt.

#### 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor

Styrehonorar kr. 0,-

Godtgjørelse til revisor kr. 54 015

Generalforsamling ble deretter hevet.

Trondheim, 30.04.2024

Ole Birger Giæver  
møteleder

Aurora Koteng