



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 071 173
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOTENG HOLDING AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Rita Nordbotn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	15,16	76 500	1 995 057
Sum inntekter		76 500	1 995 057
Kostnader			
Varekostnad			37 332
Lønnskostnad	2	1 861 496	309 990
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 724	15 904
Annen driftskostnad	2,16	7 612 440	6 518 810
Sum kostnader		9 486 660	6 882 036
Driftsresultat		-9 410 160	-4 886 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	49 503 000	12 824 662
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 967 236	4 415 427
Annen renteinntekt			1 599 531
Annen finansinntekt		769 359	879 063
Verdiøkning av markedsbaserte omløpsmidler	6	-594 973	6 210 788
Sum finansinntekter		65 644 622	25 929 471
Nedskrivning av finansielle eiendeler			16 126 147
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 166 153	3 792 007
Annen finanskostnad		33 080 810	7 331 892
Sum finanskostnader		34 246 963	27 250 046
Netto finans		31 397 659	-1 320 575
Ordinært resultat før skattekostnad		21 987 499	-6 207 554
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-1 787 063	515 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 774 562	-6 723 024
Årsresultat		23 774 562	-6 723 024
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Tilleggsutbytte		28 000 000	23 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-4 225 438	-29 723 024
Sum overføringer og disponeringer		23 774 562	-6 723 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	7 416 471	5 629 408
Sum immaterielle eiendeler		7 416 471	5 629 408
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	15 791 837	15 791 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 029 844	1 042 568
Sum varige driftsmidler		16 821 681	16 834 405
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	156 082 040	124 958 469
Investering i annet foretak i samme konsern	5	54 677 385	54 677 385
Lån til foretak i samme konsern	7	665 640 132	596 195 491
Investeringer i tilknyttet selskap	5	99 678 830	103 798 830
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	71 149 190	53 760 743
Investeringer i aksjer og andeler	6	17 786 750	11 451 550
Andre fordringer	2,7	12 815 954	9 613 055
Sum finansielle anleggsmidler		1 077 830 281	954 455 523
Sum anleggsmidler		1 102 068 433	976 919 336
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	49 375	
Andre fordringer		735 786	7 074 467
Konsernfordringer		10 475 350	6 258 262
Sum fordringer		11 260 511	13 332 729
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	11 717 319	12 312 293
Sum investeringer		11 717 319	12 312 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld			10 703 116
Betalbar skatt	11		4 403
Skyldige offentlige avgifter			1 590 586
Kortsiktig konserngjeld		181 525	170 457
Annen kortsiktig gjeld		11 590 394	292 070
Sum kortsiktig gjeld		19 749 590	12 760 632
Sum gjeld		1 059 590 559	932 814 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 128 261 001	1 005 710 554



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	15,16	100 876 272	156 986 428
Utleie av fast eiendom	15,16	102 060 816	94 378 344
Annen driftsinntekt	15,16	31 582 712	95 960 296
Sum inntekter		234 519 800	347 325 068
Kostnader			
Varekostnad		30 203 084	72 901 177
Lønnskostnad	2	57 479 021	57 637 372
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 897 173	9 188 272
Annen driftskostnad	2,16	108 420 544	95 996 451
Sum kostnader		205 999 822	235 723 272
Driftsresultat		28 519 978	111 601 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	89 235 370	81 147 659
Annen renteinntekt		2 305 878	1 599 531
Annen finansinntekt		2 114 684	15 312 845
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6	-594 973	6 210 788
Sum finansinntekter		93 060 959	104 270 823
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5		6 860 717
Annen finanskostnad		36 851 236	27 863 114
Sum finanskostnader		36 851 236	34 723 831
Netto finans		56 209 723	69 546 992
Ordinært resultat før skattekostnad		84 729 701	181 148 788
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-2 561 226	16 681 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 290 927	164 467 560
Årsresultat		87 290 927	164 467 560



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		5 881 958	28 585 986
Årsresultat etter minoritetsinteresser		81 408 969	135 881 574



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	1 787 840 108	1 768 736 695
Maskiner og anlegg	4	17 533 295	18 693 399
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	11 287 010	11 514 316
Driftsmidler - rett til bruk		23 721 810	20 415 361
Sum varige driftsmidler		1 840 382 223	1 819 359 771
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	539 795 303	497 117 418
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	89 279 864	66 958 139
Investeringer i aksjer og andeler	6	84 153 279	77 818 079
Investering i felleskontrollert virksomhet	5	317 343 033	230 201 783
Andre fordringer	2,7	18 352 268	21 591 404
Sum finansielle anleggsmidler		1 048 923 747	893 686 823
Sum anleggsmidler		2 889 305 970	2 713 046 594
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		20 082 587	24 203 973
Sum varer		20 082 587	24 203 973
Fordringer			
Kundefordringer	12	16 903 561	22 386 078
Andre fordringer		12 244 946	16 609 957
Andre fordringer på selskap i samme konsern		-3 623 713	
Sum fordringer		25 524 794	38 996 035
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	11 717 319	12 312 293
Sum investeringer		11 717 319	12 312 293



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	47 817 298	18 080 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 817 298	18 080 660
Sum omløpsmidler		105 141 998	93 592 961
SUM EIENDELER		2 994 447 968	2 806 639 555
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
(20.000 aksjer a kr 130,-)	8,9	2 600 000	2 600 000
Overkurs	9	28 911 068	28 911 068
Sum innskutt egenkapital		31 511 068	31 511 068
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 386 198 184	1 332 789 217
Minoritetsinteresser	9	182 313 545	182 840 787
Sum opptjent egenkapital		1 568 511 729	1 515 630 004
Sum egenkapital		1 600 022 797	1 547 141 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	208 343 938	216 938 659
Sum avsetninger for forpliktelser		208 343 938	216 938 659
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 027 461 942	952 624 264
Øvrig langsiktig gjeld	10	95 662 599	30 932 073
Langsiktig leieforpliktelse		24 497 294	20 613 859
Sum annen langsiktig gjeld		1 147 621 835	1 004 170 196
Sum langsiktig gjeld		1 355 965 773	1 221 108 855
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,3	8 424 921	978 786



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld		13 826 138	17 993 379
Betalbar skatt	11	1 304 453	4 402
Skyldige offentlige avgifter		8 530 553	7 325 294
Annen kortsiktig gjeld		6 373 333	12 087 768
Sum kortsiktig gjeld		38 459 398	38 389 629
Sum gjeld		1 394 425 171	1 259 498 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 994 447 968	2 806 639 556



Konsernregnskap Koteng Holding AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS § 1-2.

Følgende bestemmelser i internasjonale regnskapsstandarder er fraviket i henhold til adgang i forskriften: IFRS 1 nr. 17 er fraviket slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk videreføres.

IAS 10 nr. 12 og 13 er fraviket slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Koteng Holding AS med datterselskaper hvor Koteng Holding AS har bestemte innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor det foreligger betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. 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 eiendomselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter generelle vurderingsregler i selskapsregnskapet.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Selskapsregnskapet:
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.

Konsernregnskapet:

Aksjer som handles i et aktivt marked og som defineres som tilgjengelig for salg er balanseført til virkelig verdi med verdiendringer over resultat. Aksjer som ikke handles i et aktivt marked verdsettes til anskaffelseskost dersom virkelig verdi med rimelig stor sikkerhet ikke kan fastsettes.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt. Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.





Investerings eiendommer

Investerings eiendom er eiendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opplyne leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler. Investerings eiendommer måles til virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investerings eiendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden. Den virkelige verdien av investerings eiendom gjenspeiler blant annet utleieinntekt fra løpende leieavtaler og rimelige og dokumenterbare forutsetninger som representerer hva velinformerte, frivillige parter ville forutsette om leieinntekter fra framtidige leieavtaler i lys av gjeldende forhold i markedet.

En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investerings eiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad.

Aktiverte renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring kostnadsføres i selskapsregnskapet.

IFRS 16 - Leieavtaler

Leieavtaler med en leieperiode over 12 måneder og med en totalverdi som overstiger 5000 USD skal innregnes i balansen til leietaker med en leieforpliktelse og tilhørende bruksrett på tidspunkt for ikrafttredelse. Leieforpliktelsen måles som nåverdi av fremtidige leiebetalinger i avtaleperioden neddiskontert med implisitt rente i leiekontrakten eller leielakers marginale lånerente. Opsjoner i leieavtalen hensyntas i beregningen av nåverdien av forpliktelsen dersom det er sannsynlig at de vil bli benyttet. Leiebetalinger fordeles mellom forpliktelse og rentekostnad på forpliktelsen.

Varer

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsatt til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det er beregnet 22 % utsatt skatt av merverdier på forretnings eiendommer. Det er beregnet utsatt skatt i konsernet av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskap som reverserer.

Offentlige tilskudd

Investerings tilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investerings økonomiske levetid som driftsinntekt. Driftstilskudd periodiseres samtidig med den inntekten det skal øke eller den kostnaden det skal redusere.





Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad			Konsern	
Morselskap			2020	2019
2019	2020			
249 996	1 591 130	Lønn	48 169 683	48 350 846
35 249	224 348	Folketrygdavgift	5 570 083	5 832 862
-	40 117	Pensjonskostnader	2 164 198	1 931 724
24 745	5 901	Andre ytelser	1 575 057	1 521 940
309 991	1 861 496	Sum	67 479 021	67 637 372

- 1 Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 88 88

Foretaket i konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven. Årets premie er kostnadsført.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret i morselskapet, eller styrene i datterselskapene.

Revisør

Godtgjørelse til Deloitte AS og Deloitte Advokater AS fordeler seg slik:

Morselskap			2020	Konsern
2019	2020			2019
60 000	60 000	Lovpålagt revisjon	489 619	637 167
60 000	67 600	Regnskapsteknisk bistand	67 600	60 000
		Andre attestasjonsjenester	-	-
8 700	8 300	Skatterådgivning	8 300	8 700

Note 3 Finanstelle kontrakter

Det er inngått av 2020 inngått renteswapavtaler som benyttes for å sikre fast-rente på deler av den rentebærende gjelden. Per 31.12 foreligger følgende avtaler

	Beløp	Betaler	Mottar	Markedsverdi
Renteswap	250 000 000	1,274 %	0,320 %	-2 571 960
Renteswap	250 000 000	1,240 %	0,320 %	-3 600 745
Renteswap	350 000 000	1,274 %	0,320 %	-1 804 966
SUM				-7 977 671

Endring av virkelig inngår under andre finanskostnader/inntekter i resultatet. Årets resultatførte verdiendring er kr. 7 997 671 i kostnad

Alle swapavtaler ble innløst i mars 2021

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap		Elendom	Driftsmidler	SUM
Anskaffelseskost 01.01		15 791 837	1 063 548	16 855 385
Tilgang kjøpte driftsmidler				-
Anskaffelseskost 31.12		15 791 837	1 063 548	16 855 385
Akk. avskrivninger 31.12		-	33 705	33 705
Bokført verdi pr. 31.12		15 791 837	1 029 843	16 821 681
Årets avskrivninger		-	12 724	12 724
Årets nedskrivninger				
Årets reverserte nedskrivninger				
Økonomisk levetid			3-5 år	
Avskrivningsplan			Lineær	





Konsern

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	Driftsmidler - rett til bruk	SUM
Anskaffelseskost 01.01	28 547 135	34 511 788	24 281 846	87 340 769
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 033 837	2 654 047	7 682 713	12 370 597
Avgang	-	1 024 000	-	1 024 000
Anskaffelseskost 31.12	30 580 972	36 141 835	31 964 559	98 687 365
Akk. avskrivninger 31.12	13 047 685	24 854 828	8 242 748	79 242 839
Bokført verdi pr. 31.12	17 533 287	11 287 010	23 721 810	52 542 116
Arets avskrivninger	2 780 403	2 740 505	4 376 263	9 897 173
Arets nedskrivninger	-	-	-	-
Arets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-
Økonomisk levetid	5-10 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Investeringselendommer

Verdivurderingen beregnes av netto leieinntekt (årlig leieinntekt fratrukket eierkostnad).

Eierkostnaden består av forsikring, eiendomskatt og vedlikehold.

Avkastningskravet (yield) fastsettes etter en totalvurdering av hvert enkelt bygg ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Type/kvalitet på eiendommen
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

$$\text{Verdi} = \frac{\text{Årlig leieinntekt} - \text{eierkostnad}}{\text{avkastningskrav}}$$

Avkastningskravene for investeringselendommer ligger i intervallet 4,50% - 10%, og gjennomsnittet er 6,40%.

	2020	2019	2018
Bokført verdi eiendom	855 945 421	761 012 743	730 876 981
Virkelig verdi	1 787 840 108	1 768 736 895	1 642 611 578
Verdiregulering	931 894 687	1 007 723 951	911 734 597

Det er både avholdt eksterne takster, og graderingen av eiendommene og avkastningskravet er vurdert med bakgrunn i eiendommens faktiske situasjon og teoretiske leieinntekt i markedet, jfr note 1.

	2020	2019
Inngående balanse	1 768 736 895	1 642 611 578
tilgang egne investeringer	30 187 623	52 801 318
tilgang datterselskap	87 923 880	-
resultatførte verdendringer	-37 473 703	73 323 798
avgang	-61 534 387	-
Utgående balanse	1 787 840 108	1 768 736 895





Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme-andel	Eier- andel
Datterselskap					
1) Levangerterget DA	17.09.2009	ja	Levanger	100,00 %	100,00 %
AS Trålka	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Blussvollsbakken 20 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Dokkt 8 AS	01.01.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Fjordgata 21 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Interform AS	30.06.2006	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kjøpmannsgt 29 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Koleng Drift AS	23.11.2018	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Koleng Elendom AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Fossegrønda 17 AS	03.05.2012	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kvillhaugen Gård AS	22.06.2009	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Olav Tryggvasonsgt 1 AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Olavsbuen AS	01.07.2008	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Søndre gl 11 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Vestre Rosten 77 AS	28.11.2005	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Ørens Mek AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Øvre Baklandet 19 AS	31.03.2016	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Kjøpmannsgata 40 Holding AS	15.09.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Rosenborggate 31CD AS	01.10.2020	ja	Trondheim	100,00 %	100,00 %
Norgeskjell AS	28.11.2005	ja	Ålfjord	98,30 %	98,30 %
Tunga Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	85,00 %	85,00 %
2) Klæbuveien 194 AS	01.02.2011	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Angel Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Ingvald Ystgaardsvel 15 AS	22.03.2007	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Koleng Bolig AS	03.09.2007	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Meltonilla 57 DA	07.07.2017	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Miltsandvegen 12 AS	01.07.2018	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Øren Elendom DA	15.04.2018	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Heggstadmoen 5 AS	01.05.2020	ja	Trondheim	75,00 %	75,00 %
Lade Næringsbygg DA	28.11.2005	ja	Trondheim	62,50 %	62,50 %
Dåra Invest AS	05.09.2012	ja	Trondheim	58,00 %	58,00 %
3) Bjørkhaugveien 27 AS	15.08.2012	ja	Trondheim	55,12 %	50,25 %

1) Levangerterget DA er eid 50% av Koleng Holding AS og 50% av Vestre Rosten AS

2) Klæbuveien 194 AS er 100% eid av Ingvald Ystgaardsvel 15 AS.

3) Bjørkhaugveien 27 AS er 73,5% eid av Koleng Bolig AS

Norgeskjell AS har bokført varelager av biologiske eiendeler. Verdien er beregnet i henhold til gjennomsnittelig produsert kvantum og kostpris ved rapporteringsperiodens slutt.

Nærmere opplysninger om verdsettelsesmetoder og forutsetninger som beregningen bygger på, samt beholdningskvanta ved periodens slutt og gjennomsnittsverdier per enhet, fremgår av årsregnskapet til Norgeskjell AS som kan fås ved henvendelse til Koleng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim.

Nedskrivning finansielle eiendeler i selskapsregnskapet

Det er foretatt nedskrivninger på følgende aksjeposter

Trondheim Eslate AS	10 732 837
Interform AS	8 434 714
Norgeskjell AS	17 099 731
Sum nedskrivning av aksjer	36 267 282

Nye datterselskap konsolidert inn i 2020:

Selskap	Anskaffelstids punkt	Kostpris	Identifiserte merverdier	Merverdier henført til:
Kjøpmannsgata 40 Holding AS	15.09.2020	4 136 475	3 186 207	Investering i TS
Rosenborggate 31CD AS	01.10.2020	16 031 673	11 231 673	Elendom
Heggstadmoen 5 AS	01.05.2020	31 495 424	38 510 883	Elendom





Firma	FKV/TS	Ansk.-tidspunkt	Konsolidert (Ja/nei)	Foretnings-kontor	Stemme-/eierandel	Kostpris
Tilnnyttet selskap og felleskontrollerte virksomheter (TS/FKV)						
Dora II AS	FKV	10.11.2016	EK-metode	Trondheim	50,00 %	400 000
Gulosen Eiendom AS	FKV	01.09.2007	EK-metode	Melhus	50,00 %	53 000
Glad waffels AS	FKV	01.01.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	1 000
Smedbrua Eiendom AS	FKV	30.06.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	6 512 161
Hullfeldtgården DA	FKV	15.10.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	55 000
Ranheimsveien 127 AS	FKV	21.09.2006	EK-metode	Trondheim	50,00 %	9 755 000
Torgård Tomt 1 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 510 085
Torgård Tomt 2 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 873 465
Torgårdsveien 24 AS	FKV	19.06.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	9 443 924
1) Gildhelmsveien 3 AS	FKV	20.12.2009	EK-metode	Trondheim	50,00 %	-
1) Grillstad Gård	FKV	11.04.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	7 450 000
1) Koteng Jensen AS	FKV	22.08.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	2 695 000
1) Leangen Bolig AS	FKV	27.01.2017	EK-metode	Trondheim	50,00 %	62 570 000
Dare to Design AS	FKV	13.11.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	18 750
Helmdal Logistikk Invest AS	FKV	17.01.2019	EK-metode	Trondheim	50,00 %	23 000 000
4) Kjøpmannsgt 40 DA	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	46,70 %	2 099 156
Sandgt 29 ANS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	85 000
GMN 53	TS	22.11.2010	EK-metode	Trondheim	11,00 %	1 851 086
Trondheim Postgård DA	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	1 370 000
1) Haakon Vils gt 14 AS	TS	01.12.2016	EK-metode	Trondheim	25,00 %	11 300 000
3) Trondheim Marillme Senter AS	TS	07.09.2012	EK-metode	Trondheim	37,50 %	4 975 200
Garda AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	33,33 %	43 848 000
Svanen Eiendom AS	TS	28.11.2005	EK-metode	Trondheim	25,00 %	2 000 000
TIC Eiendomsinvest	TS		EK-metode	Trondheim	20,00 %	47 762 330
SUM						242 626 137

- 1) Selskap er eid av Koteng Bolig AS
- 2) GMN 53 AS er eid 11 % av Koteng Holding AS. I tillegg eier Ranheimsveien 57 AS 37,5 % av selskapet
- 3) TMS AS er eid 9,37% av Koteng Holding og 28,1% av datterselskapet Dåra Invest AS
- 4) Kjøpmannsgata 40 DA er eid 26,7% av Koteng Holding og 20% av Kjøpmannsgata 40 Holding AS

Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden

Firma	Inngående balanse	Kapital- endringer	Årets resultat	Utgående balanse
Dora II AS	2 114 200	-	1 552 118	3 666 319
Ranheimsveien 127 AS	148 271 600	-8 000 000	37 276 482	177 548 081
Helmdal Logistikk Invest AS	23 979 737	-	-363 465	23 616 272
Hullfeldtgården DA	-	-	-	-
Dare to Design AS	-	-	-	-
Gulosen Eiendom AS	17 521 891	-	3 646 719	21 168 610
Glad Waffels AS	1 000	-	-	1 000
Smedbrua Eiendom AS	4 351 952	-	-3 171 398	1 180 554
Torgård Tomt 1 AS	2 361 288	-	-144 690	2 216 698
Torgård Tomt 2 AS	3 133 104	-	-280 601	2 852 503
Torgårdsveien 24 AS	11 369 608	-	6 844 210	18 213 818
Gildhelmsveien 3 AS	-	-	-	-
Grillstad Gård AS	10 000	7 440 000	-2 078 033	5 371 967
Koteng Jensen AS	50 000	2 645 000	-655 404	2 039 596
Leangen Bolig AS	17 037 405	44 270 000	-1 839 789	59 467 616
SUM FKV	230 201 783	46 365 000	40 786 260	317 343 033
Svanen Eiendom AS	58 866 705	-	7 289 759	66 156 465
TIC Eiendomsinvest	62 670 724	-4 120 000	7 868 971	66 419 695
Garda AS	313 956 606	-6 932 907	18 978 984	326 002 684
Kjøpmannsgt 40 DA	5 878 204	5 282 363	-844 264	10 316 303
Sandgt 29 ANS	2 402 229	-	142 595	2 544 824
GMN 53	9 896 434	-	6 112 917	16 009 351
Leangenbukta AS	-	-	-	-
Trondheim Postgård DA	17 711 499	-	-911 946	16 799 554
Trondheim Marillme Senter AS	25 735 016	-	9 811 411	35 546 427
SUM TS	497 117 418	-5 770 544	48 448 428	539 795 302
SUM TS og FKV	727 319 201	40 594 456	89 236 370	857 138 335





Note 6 Andre aksjer

Omløpsmidler	Eierandel	Kostpris	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN, egenkapitalbevis	0,1 %	6 101 506	11 717 319
Sum		6 101 506	11 717 319

Årets resultatførte verdiendring verdiendring -594 973

Anleggsmidler

Morselskap Balansført verdi	Eierandel	Anleggsmidler	Konsern	
			Eierandel	Balansført verdi
-		Gristad Marina AS *)	16,0 %	34 000 000
-		GMN 6 AS *)	30,0 %	11 271 746
-		Mesh Holding AS	12,9 %	11 999 122
-		GMN 51 AS *)	30,0 %	4 942 587
-		GMN 62 AS *)	30,0 %	4 142 358
937 500	2,2 %	Elekt AS	2,2 %	937 500
2 666 667	5,5 %	Spring Exam Holding AS	3,3 %	2 666 667
2 500 000	8,5 %	Spring Dogu Holding AS	8,5 %	2 500 000
2 500 000	8,9 %	Spring Cautal	8,9 %	2 500 000
3 665 714	8,7 %	Planktonic AS	8,7 %	3 665 714
2 000 000	31,4 %	Trondheim Estate AS	31,4 %	2 000 000
1 008 000	2,4 %	Alfjord Sparebank	2,4 %	1 008 000
647 568	1,1 %	Mikvest i AS	1,1 %	647 568
20 600	10,0 %	Glassbygg AS	10,0 %	20 600
5 500	2,5 %	Alfjord Utvikling AS	2,5 %	5 500
1 000 000		Loopprint AS		1 000 000
835 200		Spring Health Holding AS		835 200
		Andre aksjer		10 717
17 786 760				84 163 279

*) Aksjene eies av Koteng Bolig AS som eies 75% av Koteng Holding AS.

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap	2019	2020	2020	Konsern 2019
	9 613 055	12 815 954	Andre fordringer	18 352 268
	649 956 234	736 789 322	Lån til foretak i samme konsern	21 591 404

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:	Aksjetype	Antall	Pålydende	Bokført
Ivar J. Koteng	A-aksjer	450	173	78 000
IMKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
HEKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
AUKO AS	B-aksjer	4 850	173	840 667
Sum		16 000		2 600 000

Det er kun A- aksjene som har stemmerett på Generalforsamling. Alle aksjene har rett til utbytte. Styremedlem Hedda Kristine Volden Koteng er innehaver av HEKO AS, styremedlem Aurora Koteng er innehaver av AUKO AS og Imre Andras Koteng er innehaver av IMKO AS.





Note 9 Egenkapital

Morselskap	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.19	2 600 000	28 911 068	37 495 361	3 889 496	72 895 924
Årets endring i egenkapital:					
Tilleggsutbytte	-	-	-	-28 000 000	-28 000 000
Årets resultat	-	-	-	23 774 562	23 774 562
Egenkapital 31.12.20	2 600 000		66 405 429	-335 943	68 670 442

Konsern

	Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.19	1 364 300 285	182 840 787	1 547 141 071
Årets endring i egenkapital:			
Årsresultat 2020	81 408 959	5 881 958	87 290 927
Tilgang minoritet	-	8 340 800	8 340 800
Utdelinger i 2020	-28 000 000	-14 750 000	-42 750 000
Andre endringer	-	-	-
Egenkapital 31.12.20	1 417 709 253	182 313 645	1 600 022 799

Spesifikasjon av opptjent egenkapital 31.12.20

Fond for vurderingsforskjeller		1 386 198 184
Annen egenkapital		
Sum opptjent egenkapital		1 386 198 184

	2020	2019
Minoritetsinteresser - før verdendringer	60 491 002	59 217 520
Verdjustert andel av foretningselemdommer	121 822 543	123 623 267
Minoritetsinteresser - forenklet IFRS	182 313 645	182 840 787

Note 10 Annen langsiktig gjeld

Morselskap	Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		Konsern
2019	2020	2020	2019
42 477 556	14 545 280	40 362 932	89 340 575
42 477 556	14 545 280	Sum annen langsiktig gjeld	89 340 575

Note 11 Skattekostnad

Morselskap	Årets skattekostnad fremkommer slik:		Konsern	
2019	2020	2020	2019	
2 359 089	-	Betalbar skatt	1 304 453	4 402
-	-	Forfalte avsatt tidligere år	-	-
-1 843 619	-1 787 063	Endring i utsatt skatt	-3 865 679	16 676 826
515 470	-1 787 063	Skattekostnad ordnært resultat	-2 561 226	16 681 228
Morselskap	2019	2020	Betalbar skatt i balansen	Konsern
			2020	2019
2 359 089	-	Årets betalbare skatt	1 304 453	4 402
-2 359 089	-	Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
-	-	Betalbar skatt i balansen	1 304 453	4 402
Morselskap	2019	2020	Avstemming fra nominell til faktisk skattesats	Konsern
			2020	2019
-6 207 554	21 987 499	Ordinært resultat før skatt	84 729 701	181 148 788
-6 207 554	21 987 499	Årsresultat før skatt	84 729 701	181 148 788
-1 365 662	4 837 250	Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	18 640 534	39 852 733
		Skatteeffekten av følgende poster:		
-1 587 001	-1 713 008	Skattefrilitt utbytte	1 572 231	-376 507
3 263 934	-5 313 279	Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer	-23 488 582	-23 044 309
204 199	276 873	Andre ikke fradragsberettigede kostnader	279 808	242 546
-	130 894	Regnskapsmessig nedskrivning aksjer	130 866	-
-	-5 792	Andre ikke skattepliktige innleier	-45 587	-64
-	-	Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	349 499	6 832
-	-	Andre poster	-	-
515 470	-1 787 063	Skattekostnad	-2 561 225	16 681 228
-8,3 %	-8,1 %	Effektiv skattesats	-3,0 %	9,2 %





Morselskap
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2019		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	2 084	-	1 667
Fordringer	5 631 492	-	5 631 492	-
Kortsiktig gjeld	-	-	1 755 088	-
Underskudd til framføring	-	-	31 559	-
Sum	5 631 492	2 084	7 418 139	1 667
Ikke balanseført utsatt skattefordel				
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	5 629 408		7 416 471	

Utsatt skattefordel på akkumulerte resultatandeler fra delaktignede selskap er ikke balanseført.

Konsern
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2019		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	239 048 782	-	233 279 558
Varer	-	2 846 250	-	3 477 672
Fordringer	4 832 276	-	5 720 370	-
Kortsiktig gjeld	57 177	-	1 794 666	-
Gavinst- og tapskonto	-	593 443	-	474 754
Underskudd til framføring	20 725 111	-	21 767 238	-
Sum	25 614 564	242 488 475	29 282 273	237 231 984
Ikke balanseført utsatt skattefordel	64 750		394 225	
Netto utsatt forpliktelse i balansen		216 938 659		208 343 939

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap	2019	2020	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2020	Konsern 2019
-	-	7 977 671	Kortsiktig gjeld	8 424 921	978 786
883 982 518	960 796 472		Gjeld til kreditinstitusjoner	1 027 461 942	952 624 264
883 982 518	968 774 143		Sum	1 035 886 863	953 603 050

Morselskap	2019	2020	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2020	Konsern 2019
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 787 840 108	1 766 736 695
-	-	-	Driftsløsøre, inventar, verkøyt, kontormaskiner o.l.	-	-
-	-	-	Fordringer	16 903 561	22 386 078
-	-	-	Totalt	1 804 743 669	1 791 122 773

Aksjer i Gristad Marina AS, GMN 1 AS, GMN 4 AS, GMN 51 AS, GMN 52 AS, GMN 53 AS, og GMN 6 AS er pantsatt som sikkerhet for gjeld kr. 23.585.064,- til Jenssen Holding AS. Gjelden nedbetales etter hvert som utbygging starter i regi av hvert selskap. Koteng Holding AS har stilt garanti for store deler av konsernets gjeld.

Note 13 Bankinnskudd
Bankinnskudd, kontanter o.l. i konsernet omfatter bundne skatteinnskudd med kr 1 866 061.

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedlagt fremlagt samme dag som årsberetningen og balansen er undertegnet. Vedtaket er fattet av styret. Selskapets eier har myndighet til å endre regnskapet etter dette tidspunkt.

Risikoanalyser av selskapets leietakerportefølje i forbindelse med Covid-19 koronaviruset, tilsier at det ikke er nødvendig å justere regnskapet for 2020. Det er heller ikke kommet frem annen informasjon, eller inntruffet hendelser etter balansedagen som vedrører forhold som eksisterte på balansedagen.

Note 15 Transaksjoner med nærstående parter

Koteng Eiendom AS utfører forretningsrådgivning og andre servicetjenester for drift og forvaltning av alle eiendommene som fremgår av note 5 og 6, med unntak av Trondheim Postgård DA og Heimdal Logistikk Invest. Tjenestene er utført i henhold til avtaler og til vanlige vilkår. Transaksjoner og fordringer/gjeld mellom selskap som inngår i konsernet er eliminert.





Note 16 Salgsinntekt

Morselskap		Pr virksomhetsområde	Konsern	
2019	2020		2020	2019
1 995 057	76 500	Salg boliger/ tjenester	100 876 272	156 886 428
-	-	Verderegulering forretningsselemdommer*	-	73 323 798
-	-	Leieinntekter	102 060 816	94 378 344
-	-	Andre driftsinntekter	25 056 822	22 636 498
-	-	Gjavnst avgang datter	6 525 690	-
1 995 057	76 500	Sum	234 519 600	347 325 068

All omsetning i konsernet er i Norge.

* Årets verderegulering er på -37 473 703,- og er ført mot andre driftskostnader

Note 17 Leieavtaler

Konsernet har leieavtaler knyttet til leie av lokaler og leasing av bil, båt og driftsløsere. Gjennværende levetid er 1,5 til 5,8 år. Benyttet diskonteringsrente er ifra 4% til 5%.

Leieforpliktelser

	2020	2019
Endringer i leieforpliktelser		
Inngående balanse	20 613 859	24 281 846
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	7 682 713	0
Betaling av avdrag	-4 815 308	-4 448 381
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelsen	1 016 030	778 395
Totale leieforpliktelser 31. desember	24 497 294	20 613 859

Kortsliktige leieforpliktelser	5 041 769	4 446 381
Langsliktige leieforpliktelser	19 455 525	16 167 478
Totale leieforpliktelser	24 497 294	20 613 859

Fremtidig udiskontert kontantstrøm knyttet til leieforpliktelsene følger av tabellen under:

Udiskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	2020	2019
Mindre enn 1 år	5 537 172	4 376 385
1-2 år	5 388 084	4 280 364
2-3 år	5 356 856	2 313 762
3-4 år	4 388 216	2 214 150
4-5 år	3 840 884	2 214 150
Mer enn 5 år	3 244 499	5 215 048
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31. desember	27 766 611	20 613 859

Note 18 Brudd på covenants i tilknyttet selskap

På grunn av økt ledighet har tilknyttet selskap Kawo (datterselskap av Garda AS) brudd på covenants inngått med selskapets bankforbindelse pr 31.12.20.

Nye leiekontrakter er inngått i 2021, og banken har bekreftet at selskapet igjen oppfyller kravet til covenants.





Konsernregnskap Koteng Holding AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP		KONSERN	
2019	2020	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
-6 207 554	21 987 499	84 729 701	181 148 788
-	-	37 473 703	-73 323 798
-8 301 303	-4 403	-4 402	-8 591 859
15 904	12 724	9 897 173	9 188 272
-	-	-718 750	-
-	-9 566 737	-6 525 890	-
3 092 937	7 382 697	-81 257 007	-73 578 489
-	-	4 121 388	51 958 780
-	-49 375	5 482 517	-818 820
10 674 699	-10 703 116	-4 167 241	-14 111 559
-721 499 590	-120 413 338	-	-
-6 308 701	14 033 425	-5 820 941	16 354 216
<u>-728 631 608</u>	<u>-97 320 624</u>	<u>43 210 250</u>	<u>88 225 530</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
-	-	718 750	211 311
-978 949	-	-25 931 516	-63 121 730
8 376 398	48 226 737	19 052 907	32 813 978
-32 634 078	-57 998 772	-6 335 200	-60 743 200
-	-	43 644 505	-
-	-	-50 958 267	-
<u>-25 236 629</u>	<u>-9 772 035</u>	<u>-19 808 821</u>	<u>-90 838 641</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
793 555 877	135 161 201	123 054 334	75 490 502
-	-	-73 437 589	-39 219 328
-23 000 000	-28 000 000	-42 750 000	-28 500 000
-13 720 394	-	-531 536	-13 463 639
<u>766 835 283</u>	<u>107 161 201</u>	<u>6 335 210</u>	<u>-6 692 465</u>
3 067 046	68 542	29 736 638	-8 306 576
79 150	3 146 196	18 080 660	26 387 235
<u>3 146 196</u>	<u>3 214 738</u>	<u>47 817 293</u>	<u>18 080 660</u>





Deloitte

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Koteng Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Koteng Holding AS' årsregnskap, som består av:

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

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Koteng Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Koteng Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 og konsernet 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Perneo Dokumenttrakkelt: MEZU-EAW00-XUQU-5P31B-PSEK-FFTHU



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Koteng Holding AS

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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

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 regnskapet, 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 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 den interne 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Pennec Dokumentnøkkel: MEZUI-EAW00-XUQZL-SP31B-PSFEK-FFTHU



Deloitte

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Koteng Holding AS

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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 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.

Trondheim, 4. juni 2021
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: MEZU-EAWOO-XUQZU-SP31B-PSFEK-FFTHU



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-06-04 12:49:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: MEZU-EAW00-XUQZU-5P31B-PSFEK-FFTHU

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/valdate>



Koteng Holding AS
Organisasjonsnummer 989 071 173

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2020

Virksomheten

Koteng Holding AS er et investeringsselskap, som har som formål å drive med forretningsdrift, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom og hva herved står i forbindelse, herunder gjennom aksjetegning eller på annen måte delta i andre foretak. Selskapet har forretningsadresse i Trondheim.

Koteng Holding AS eier datterselskap og tilsluttede selskap som primært eier en eller flere næringsseidommer, samt Koteng Bolig som har utvikling og salg av bolig som sitt virksomhetsområde. Koteng Holding AS er også medeier i Kawe som er et eiendomsselskap i Estland.

I det sist året har selskapet investert i 4 nye eiendomsselskap alle i Trondheim kommune.

Koteng Holding AS har også datterselskap som driver annen virksomhet. Selskapet Koteng Eiendom AS er konsernets forvaltningsselskap, med ansvar for salg, drift og utleie. Kvilhaugen Gård driver egen restaurantvirksomhet i Trondheim. Interform produserer og selger badekar, og Norgeskjell driver høsting og salg av blåskjell.

Rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS. Dette er gjort for å gi et mer rettvisende bilde av konsernets virkelige stilling ved utgangen av rapporteringsperioden. Konsernet har et årsresultat på 87,3 mill. kr. i 2020 mot 164,5 mill. kr året før. Årsaken til reduksjonen skyldes primært verdiendringer av eiendommene. I tillegg hadde selskapet betydelig inntekt fra boligprosjekt i 2019.

En stor del av virksomheten skjer i samarbeid med andre eiendomsinvestorer, og medregnet andel av datter- og tilsluttede selskaper utgjør leieinntektene 193 mill kr.

Konsernet egenkapitalen er på 1600,0 mill. kr som er 53 % av konsernets totale kapital

Risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike former for risiko. Virksomhet er i stor grad finansiert med eksternt gjeld og er eksponert for risiko i forhold til endringer i rentenivået. Alle nye investeringer er allerede finansiert i form av innvilgede rammeavtaler.

Pandemien Covid 19 har i liten grad påvirket leieinntektene. Det er inngått avtaler om lavere leie, og forskyvning av forfall. Selskapet har hatt lite tap på fordringer, og opplever pågang fra nye interessenter i 2021. Styret anser selskapets kreditt- og likviditetsrisiko som lav.

Fortsatt drift

Styret mener at konsernregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter i Trondheimsområde både innenfor bolig og næringsseidom.

Etter styrets vurdering har selskapet og konsernet tilfredsstillende likviditet og soliditet, og markedsverdien av eiendommene overstiger bokført verdi. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn for årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet anses godt, og sykefraværet er lavt. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassene i konsernet i 2020.





Likestilling

Styret ønsker en likebehandling av kjønnene der det er hensiktsmessig ut fra arbeidets art og de fysiske krav som arbeidsoppgaven stiller. Konsernet har 88 ansatte hvorav 34 kvinner og 54 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø i betydelig grad. Ved oppføring og rehabilitering av eiendommer utføres arbeidet i henhold til pålagte miljø- og sikkerhetskrav, og alt avfall blir forskriftsmessig behandlet.

Trondheim, 4. juni 2021

Ivar J. Koteng
Styrets leder

Imre Koteng
Styremedlem

Aurora Koteng
Styremedlem

Hedda Koteng
Styremedlem

