



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Thuegata 5  
3181 HORTEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jasbir Singh Kodial  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 23.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 033 298	524 842
Annen driftsinntekt		50 200 917	43 383 563
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 234 215</b>	<b>43 908 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	6 991 916	8 367 117
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	724 768	659 942
Annen driftskostnad		11 713 881	11 036 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 430 565</b>	<b>20 063 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 803 650</b>	<b>23 844 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		526 552	184 351
Annen renteinntekt		277 720	309 248
Annen finansinntekt		7 715 175	6 617 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 519 447</b>	<b>7 111 320</b>
Annen rentekostnad		24 091 918	19 732 820
Annen finanskostnad		46 800	44 551
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 138 718</b>	<b>19 777 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 619 271</b>	<b>-12 666 051</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 184 379</b>	<b>11 178 681</b>
Skattekostnad	3, 4	3 562 799	2 461 471
<b>Årsresultat</b>		<b>12 621 580</b>	<b>8 717 210</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		468 000	1 163 634
Annen egenkapital		12 153 580	7 553 576
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 621 580</b>	<b>8 717 210</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	150 124	250 207
Utsatt skattefordel	3, 4	0	25 826
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>150 124</b>	<b>276 033</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	474 472 341	442 947 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	3 831 778	3 959 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>478 304 119</b>	<b>446 906 565</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	9 999 196	3 268 044
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 999 196</b>	<b>3 268 044</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>488 453 439</b>	<b>450 450 642</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 096 814	2 273 439
Andre kortsiktige fordringer	6	3 591 245	4 783 350
Konsernfordringer	5, 6	2 866 464	3 208 213
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 554 522</b>	<b>10 265 002</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 377 773	6 209 551
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 377 773</b>	<b>6 209 551</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 932 295</b>	<b>16 474 553</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 385 734</b>	<b>466 925 195</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	10 530 000	10 530 000
Overkurs		7 380	7 380
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 537 380</b>	<b>10 537 380</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		91 415 307	79 261 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>91 415 307</b>	<b>79 261 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 952 687</b>	<b>89 799 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		111 810	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>111 810</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 037 882	357 500 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6	3 961 190	4 586 402
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>387 999 072</b>	<b>362 086 402</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>388 110 882</b>	<b>362 086 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Leverandørgjeld		302 873	400 712
Betalbar skatt	3, 4	3 293 163	2 021 416
Skyldige offentlige avgifter		1 182 738	1 906 823
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	2 158 093	1 558 093
Annen kortsiktig gjeld		5 385 297	9 152 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 322 165</b>	<b>15 039 686</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		400 433 047	377 126 088
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 385 734</b>	<b>466 925 195</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 311032

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Thuegata 5  
3181 HORTEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jasbir Singh Kodial  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.02.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 885 193  
KODIAL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 033 298	524 842
Annen driftsinntekt		50 200 917	43 383 563
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 234 215</b>	<b>43 908 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	6 991 916	8 367 117
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	724 768	659 942
Annen driftskostnad		11 713 881	11 036 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 430 565</b>	<b>20 063 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 803 650</b>	<b>23 844 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		526 552	184 351
Annen renteinntekt		277 720	309 248
Annen finansinntekt		7 715 175	6 617 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 519 447</b>	<b>7 111 320</b>
Annen rentekostnad		24 091 918	19 732 820
Annen finanskostnad		46 800	44 551
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 138 718</b>	<b>19 777 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 619 271</b>	<b>-12 666 051</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 184 379</b>	<b>11 178 681</b>
Skattekostnad	3, 4	3 562 799	2 461 471
<b>Årsresultat</b>		<b>12 621 580</b>	<b>8 717 210</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		468 000	1 163 634
Annen egenkapital		12 153 580	7 553 576
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 621 580</b>	<b>8 717 210</b>



Organisasjonsnr: 988 885 193  
KODIAL EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	150 124	250 207
Utsatt skattefordel	3, 4	0	25 826
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>150 124</b>	<b>276 033</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	474 472 341	442 947 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	3 831 778	3 959 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>478 304 119</b>	<b>446 906 565</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	9 999 196	3 268 044
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 999 196</b>	<b>3 268 044</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>488 453 439</b>	<b>450 450 642</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 096 814	2 273 439
Andre kortsiktige fordringer	6	3 591 245	4 783 350
Konsernfordringer	5, 6	2 866 464	3 208 213
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 554 522</b>	<b>10 265 002</b>
<b>Investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 377 773	6 209 551
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 377 773</b>	<b>6 209 551</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 932 295</b>	<b>16 474 553</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 385 734</b>	<b>466 925 195</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	10 530 000	10 530 000
Overkurs		7 380	7 380
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 537 380</b>	<b>10 537 380</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		91 415 307	79 261 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>91 415 307</b>	<b>79 261 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 952 687</b>	<b>89 799 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		111 810	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>111 810</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 037 882	357 500 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6	3 961 190	4 586 402
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>387 999 072</b>	<b>362 086 402</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>388 110 882</b>	<b>362 086 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Leverandørgjeld		302 873	400 712
Betalbar skatt	3, 4	3 293 163	2 021 416
Skyldige offentlige avgifter		1 182 738	1 906 823
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	2 158 093	1 558 093
Annen kortsiktig gjeld		5 385 297	9 152 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 322 165</b>	<b>15 039 686</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>400 433 047</b>	<b>377 126 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 385 734</b>	<b>466 925 195</b>



Organisasjonsnr: 988 885 193  
KODIAL EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
15.00

**Note**  
1

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10307219.00	12838922.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1627902.00	2149616.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	262990.00	380581.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-5206194.00	-7002002.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6991916.00	8367117.00

#### Mer om årsverk og lønn

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet. Selskapet har pensjonsavtale gjennom et forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet. Ytelser til revisor Revisjonshonorar kr. 119.480 . Revisjonshonoraret er ink mva.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

#### Note

2

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	455464678.00	749246.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	29615156.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	485079834.00	749246.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6775717.00	599122.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	478304118.00	150124.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	624683.00	100084.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		5 - 5
<u>Avskrivningsplan</u>		<u>Immaterielle eiendeler</u>
		Lineær



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<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>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Morselskapets navn: Kodial Company As

Note



## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

## Note

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

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



BDO AS  
Tassebekkveien 354  
3160 Stokke

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kodial Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kodial Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 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 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Martin Rasmussen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F7MLY-78DJW-ITBXU-X8IQG-UE1YS-UDQ3M



# 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."

## Rasmussen, Martin

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2036755

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-14 21:15:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 17MLY-78DJW-ITBXU-X8IQG-UE1YS-UDQ3M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for  
**KODIAL EIENDOM AS**

988885193

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



KODIAL EIENDOM AS  
988 885 193

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 033 298	524 842
Annen driftsinntekt		50 200 917	43 383 563
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>51 234 215</b>	<b>43 908 405</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-6 991 916	-8 367 117
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-724 768	-659 942
Annen driftskostnad		-11 713 881	-11 036 613
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-19 430 565</b>	<b>-20 063 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 803 650</b>	<b>23 844 733</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		526 552	184 351
Annen renteinntekt		277 720	309 248
Annen finansinntekt		7 715 175	6 617 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 519 447</b>	<b>7 111 320</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-24 091 918	-19 732 820
Annen finanskostnad		-46 800	-44 551
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-24 138 718</b>	<b>-19 777 371</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 619 271</b>	<b>-12 666 051</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 184 379</b>	<b>11 178 681</b>
Skattekostnad	3, 4	-3 562 799	-2 461 471
<b>Årsresultat</b>		<b>12 621 580</b>	<b>8 717 210</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		468 000	1 163 634
Annen egenkapital		12 153 580	7 553 576
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 621 580</b>	<b>8 717 210</b>



KODIAL EIENDOM AS  
988 885 193

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	150 124	250 207
Utsatt skattefordel	3, 4	0	25 826
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>150 124</b>	<b>276 033</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	474 472 341	442 947 465
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	3 831 778	3 959 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>478 304 119</b>	<b>446 906 565</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	9 999 196	3 268 044
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 999 196</b>	<b>3 268 044</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>488 453 439</b>	<b>450 450 642</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 096 814	2 273 439
Kortsiktige konsernfordringer	5, 6	2 866 464	3 208 213
Andre kortsiktige fordringer	6	3 591 245	4 783 350
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 554 522</b>	<b>10 265 002</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 377 773	6 209 551
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 377 773</b>	<b>6 209 551</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 932 295</b>	<b>16 474 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 385 735</b>	<b>466 925 195</b>



KODIAL EIENDOM AS  
988 885 193

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	10 530 000	10 530 000
Overkurs		7 380	7 380
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 537 380</b>	<b>10 537 380</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		91 415 307	79 261 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>91 415 307</b>	<b>79 261 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 952 687</b>	<b>89 799 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		111 810	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>111 810</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 037 882	357 500 000
Langsiktig konserngjeld	5, 6	3 961 190	4 586 402
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>387 999 072</b>	<b>362 086 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		302 873	400 712
Betalbar skatt	3, 4	3 293 163	2 021 416
Skyldige offentlige avgifter		1 182 738	1 906 823
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	2 158 093	1 558 093
Annen kortsiktig gjeld		5 385 297	9 152 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 322 165</b>	<b>15 039 686</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>400 433 047</b>	<b>377 126 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 385 735</b>	<b>466 925 195</b>

HORTEN, 14.02.2025

Surinder Kaur Kodial  
styrets leder

Baldev Singh Kodial  
styremedlem

Jasbir Singh Kodial  
styremedlem / daglig leder



KODIAL EIENDOM AS  
988 885 193

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



KODIAL EIENDOM AS  
988 885 193

## Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 15

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	10 307 219	12 838 922
Arbeidsgiveravgift	1 627 902	2 149 616
Pensjonskostnader	262 990	380 581
Andre relaterte ytelser	-5 206 194	-7 002 002
<b>Sum</b>	<b>6 991 916</b>	<b>8 367 117</b>

### Mer om årsverk og lønn

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet

Selskapet har pensjonsavtale gjennom et forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Ytelser til revisor

Revisjonshonorar kr. 119.480 . Revisjonshonoraret er ink mva.

## Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	455 464 678	749 246
Tilgang i året	29 615 156	0
Avgang i året	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>485 079 834</b>	<b>749 246</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-6 775 717	-599 122
<b>Balansført verdi per 31.12.</b>	<b>478 304 118</b>	<b>150 124</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	624 683	100 084
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		5 - 5
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler		Lineær

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	3 425 163	2 349 620
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	137 636	111 851
<b>Skattekostnad</b>	<b>3 562 799</b>	<b>2 461 471</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	16 184 379	11 178 681
Permanente forskjeller	10 161	9 827
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-625 616	-508 417
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-600 000	-1 491 838
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>14 968 923</b>	<b>9 188 254</b>



## KODIAL EIENDOM AS

988 885 193

### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	3 425 163	2 349 620
Betalbar skatt på konsernbidrag	-132 000	-328 204
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 293 163</b>	<b>2 021 416</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	28 769 815	29 416 334	-646 519
Gevinst- og tapskonto	104 514	83 612	20 903
<b>Netto forskjeller</b>	<b>28 874 330</b>	<b>29 499 946</b>	<b>-625 616</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-28 991 719	-28 991 719	0
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-117 389</b>	<b>508 227</b>	<b>-625 616</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>-25 826</b>	<b>111 810</b>	<b>-137 636</b>

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Morselskapets navn: Kodial Company As



KODIAL EIENDOM AS  
988 885 193

## Note 6 - Note 7 - Fordringer og gjeld

	2024	2023
Langsiktig fordring Kodial Management AS	9.999.196	3.268.044
Fordring på ansatte og styremedlemmer	1.762.425	2.645.845
Fordring selskap i samme konsern	2.866.463	3.208.213
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	384.037.882	357.500.000
Pantsatte eiendeler	384.037.882	357.500.000
Langsiktig gjeld m/forfall senere enn 5 år	45.500.000	47.500.000
Gjeld til selskap i samme konsern	3.961.190	4.586.402
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1.558.093	66.255

Conventas krav er oppfylt og er ikke i brudd.

I forbindelse med opprettelsen av selskapet i 2005 ble det overdratt 13 eiendommer for totalt

kr. 18.739.738 fra stifterne. Eiendommene ble ikke tinglyst på Kodial Eiendom AS, og det ble ikke tinglyst urådighetserklæring. Kodial Eiendom AS har alle rettigheter og forpliktelser i tilknytning til disse eiendommene.

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	10 530	1 000	10 530 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Kodial Company AS	10 530	100,00	Ordinære