



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 382 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KTJ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vestre Strandgate 42  
4612 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: STYRINGSGRUPPEN REGNSKAP AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

### 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, 15.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 929382617

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		187 500	59 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>187 500</b>	<b>59 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	71 873	42 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		95 432	32 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>167 305</b>	<b>74 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 195</b>	<b>-15 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		113	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>113</b>	
Annen rentekostnad		115 770	47 559
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 770</b>	<b>47 559</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 657</b>	<b>-47 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-95 462	-62 936
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 236 525	3 293 142
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	56 223	71 479
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 292 748</b>	<b>3 364 621</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 292 748</b>	<b>3 364 621</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 428	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 428</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 808	27 013
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 808</b>	<b>27 013</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 236</b>	<b>27 013</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 312 984</b>	<b>3 391 634</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Overkurs	3	1 400 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital	3	-9 320	-9 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 490 680</b>	<b>1 490 680</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	158 398	62 936
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-158 398</b>	<b>-62 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 332 282</b>	<b>1 427 744</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 950 000	1 950 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 048	29
Kortsiktig konserngjeld	7	9 320	9 320
Annen kortsiktig gjeld		1 335	4 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 703</b>	<b>13 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 980 703</b>	<b>1 963 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 312 984</b>	<b>3 391 634</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598522

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 382 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KTJ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vestre Strandgate 42  
4612 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: STYRINGSGRUPPEN REGNSKAP AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 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, 04.07.2024

---

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: 929 382 617  
KTJ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		187 500	59 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>187 500</b>	<b>59 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	71 873	42 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		95 432	32 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>167 305</b>	<b>74 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 195</b>	<b>-15 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		113	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>113</b>	
Annen rentekostnad		115 770	47 559
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 770</b>	<b>47 559</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 657</b>	<b>-47 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-95 462	-62 936
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>





<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	1 950 000	1 950 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 048	29
Kortsiktig konserngjeld	7	9 320	9 320
Annen kortsiktig gjeld		1 335	4 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 703</b>	<b>13 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 980 703</b>	<b>1 963 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 312 984</b>	<b>3 391 634</b>



Organisasjonsnr: 929 382 617  
KTJ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

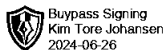
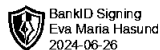
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Ktj Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 929 382 617**



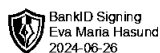
BankID Signing  
Eva Maria Hasund  
2024-06-26

Bypass Signing  
Kim Tore Johansen  
2024-06-26

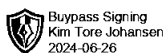
<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Ktj Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt		187 500	59 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>187 500</b>	<b>59 500</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	71 873	42 500
Annen driftskostnad		95 432	32 377
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>167 305</b>	<b>74 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 195</b>	<b>-15 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		113	0
Annen rentekostnad		115 770	47 559
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-115 657</b>	<b>-47 559</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	3	95 462	62 936
<b>Sum overføringer</b>		<b>-95 462</b>	<b>-62 936</b>

Ktj Eiendom AS

Side 2



BankID Signing  
Eva Maria Hasund  
2024-06-26

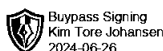
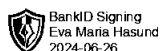


BankID Signing  
Kim Tore Johansen  
2024-06-26

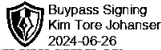
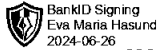
<b>Balanse</b>			
<b>Ktj Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	3 236 525	3 293 142
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	56 223	71 479
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 292 748</b>	<b>3 364 621</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 292 748</b>	<b>3 364 621</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 428	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 428</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 808	27 013
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 236</b>	<b>27 013</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 312 984</b>	<b>3 391 634</b>

Ktj Eiendom AS

Side 3



<b>Balanse</b>			
<b>Ktj Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Overkurs	3	1 400 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital	3	-9 320	-9 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 490 680</b>	<b>1 490 680</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-158 398	-62 936
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-158 398</b>	<b>-62 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 332 282</b>	<b>1 427 744</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 950 000	1 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 048	29
Konserngjeld	7	9 320	9 320
Annen kortsiktig gjeld		1 335	4 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 703</b>	<b>13 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 980 703</b>	<b>1 963 890</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 312 984</b>	<b>3 391 634</b>
Kristiansand, 25.06.2024 Styret i Ktj Eiendom AS			
<u>Kim Tore Johansen</u> Styreleder		<u>Eva Maria Hasund</u> Styremedlem	
<b>Ktj Eiendom AS</b>		<b>Side 4</b>	



## regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

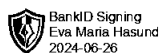
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

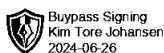
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 1 Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



BankID Signing  
Eva Maria Hasund  
2024-06-26



Bypass Signing  
Kim Tore Johansen  
2024-06-26

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 830 842	500 000	76 279	3 407 121
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>2 830 842</b>	<b>500 000</b>	<b>76 279</b>	<b>3 407 121</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	94 317		20 056	114 373
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	94 317	0	20 056	114 373
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>2 736 525</b>	<b>500 000</b>	<b>56 223</b>	<b>3 292 748</b>
Årets ordinære avskrivninger	56 617		15 256	71 873
Økonomisk levetid	50 år		5 år	

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	1 400 000	-9 320	-62 936	1 427 744
Årets resultat				-95 462	-95 462
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>1 400 000</b>	<b>-9 320</b>	<b>-158 398</b>	<b>1 332 282</b>

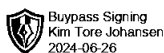
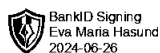
## Note 4 Langsiktig gjeld

Av selskapets bokførte gjeld er kr 1 950 000 sikret ved pant i eiendeler.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet er kr 3 236 525.

Selskapet hadde år 31.12.2023 gjeld på kr 1 950 000 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

## Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til noen ledende personer i selskapet.



## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ktj Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

## Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Ktj As	100	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	9 320	0
<b>Sum</b>	<b>9 320</b>	<b>0</b>

## Note 8 Skatt

	2023	2022	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Sum skattekostnad	0	0	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	-95 462	-62 937	
Endring i midlertidige forskjeller	3 052	27 244	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-92 411</b>	<b>-35 693</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-30 296	-27 244	3 052
<b>Sum</b>	<b>-30 296</b>	<b>-27 244</b>	<b>3 052</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-128 103	-35 692	92 411
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	158 398	62 936	-95 462
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføre ikke utsatt skattefordel.