



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 359 390
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KSU EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Skolegata 16 6509 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	247REGNSKAP AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.08.2024

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 268 000	8 764 000
Annen driftsinntekt		45 430	167 665
Sum inntekter		8 313 430	8 931 665
Kostnader			
Varekostnad		6 068 412	6 199 714
Lønnskostnad	1	23 422	13 967
Annen driftskostnad		761 791	915 551
Sum kostnader		6 853 625	7 129 232
Driftsresultat		1 459 805	1 802 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67	126
Annen finansinntekt		689 989	1 209 819
Sum finansinntekter		690 056	1 209 945
Annen rentekostnad		2 333 581	1 714 076
Annen finanskostnad		25 000	420 090
Sum finanskostnader		2 358 581	2 134 166
Netto finans		-1 668 525	-924 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-208 721	878 213
Skattekostnad på resultat	2	-26 178	224 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 543	653 664
Årsresultat	3	-182 543	653 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-182 543	653 664
Totalresultat		-182 543	653 664
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag			-1
Avsatt til annen egenkapital		-182 543	653 665
Sum overføringer og disponeringer		-182 543	653 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4, 5	44 630 316	37 148 128
Sum finansielle anleggsmidler		44 630 316	37 148 128
Sum anleggsmidler		44 730 316	37 248 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	4 830 451	10 382 867
Fordringer			
Kundefordringer		307 666	2 437 666
Andre kortsiktige fordringer		15 804 815	8 766 866
Konsernfordringer	3	1 839 989	932 318
Sum fordringer		17 952 470	12 136 850
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 156 443	564 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 156 443	564 236
Sum omløpsmidler		26 939 365	23 083 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		71 669 681	60 332 081
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		54 430	54 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 994 886	5 177 429
Sum opptjent egenkapital		4 994 886	5 177 429
Sum egenkapital	3	5 049 316	5 231 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	28 835 975	37 056 553
Langsiktig konserngjeld	3, 5	8 616 164	10 116 164
Øvrig langsiktig gjeld		702 905	2 996 491
Sum annen langsiktig gjeld	5	38 155 045	50 169 209
Sum langsiktig gjeld		38 155 045	50 169 209
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 906	84 302
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		21 881 010	1 020 676
Annen kortsiktig gjeld		6 575 403	3 826 036
Sum kortsiktig gjeld		28 465 320	4 931 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		66 620 365	55 100 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 669 681	60 332 081



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 741568

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 359 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KSU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Skolegata 16
6509 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 247REGNSKAP AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2024

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 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, 05.09.2024

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: 919 359 390
KSU EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 268 000	8 764 000
Annen driftsinntekt		45 430	167 665
Sum inntekter		8 313 430	8 931 665
Kostnader			
Varekostnad		6 068 412	6 199 714
Lønnskostnad	1	23 422	13 967
Annen driftskostnad		761 791	915 551
Sum kostnader		6 853 625	7 129 232
Driftsresultat		1 459 805	1 802 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67	126
Annen finansinntekt		689 989	1 209 819
Sum finansinntekter		690 056	1 209 945
Annen rentekostnad		2 333 581	1 714 076
Annen finanskostnad		25 000	420 090
Sum finanskostnader		2 358 581	2 134 166
Netto finans		-1 668 525	-924 221
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	-208 721	878 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 178	224 549
Årsresultat	3	-182 543	653 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-182 543	653 664
Totalresultat		-182 543	653 664
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			-1
Avsatt til annen egenkapital		-182 543	653 665
Sum overføringer og disponeringer		-182 543	653 664



Organisasjonsnr: 919 359 390
KSU EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 4			
Investering i annet foretak i samme konsern 4			
Investeringer i tilknyttet selskap 4			
Investeringer i aksjer og andeler 4, 5			
		44 630 316	37 148 128
Sum finansielle anleggsmidler		44 630 316	37 148 128
Sum anleggsmidler		44 730 316	37 248 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	4 830 451	10 382 867
Fordringer			
Kundefordringer			
		307 666	2 437 666
Andre kortsiktige fordringer			
		15 804 815	8 766 866
Konsernfordringer	3	1 839 989	932 318
Sum fordringer		17 952 470	12 136 850
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 4			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		4 156 443	564 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 156 443	564 236
Sum omløpsmidler		26 939 365	23 083 953
SUM EIENDELER		71 669 681	60 332 081



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		54 430	54 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	4 994 886	5 177 429
Sum opptjent egenkapital		4 994 886	5 177 429

Sum egenkapital	3	5 049 316	5 231 859
------------------------	----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	28 835 975	37 056 553
Langsiktig konserngjeld	3, 5	8 616 164	10 116 164
Øvrig langsiktig gjeld		702 905	2 996 491
Sum annen langsiktig gjeld	5	38 155 045	50 169 209
Sum langsiktig gjeld		38 155 045	50 169 209

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		8 906	84 302
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		21 881 010	1 020 676
Annen kortsiktig gjeld		6 575 403	3 826 036
Sum kortsiktig gjeld		28 465 320	4 931 013

Sum gjeld		66 620 365	55 100 222
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 669 681	60 332 081
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 919 359 390
KSU 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.



BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ksu Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ksu Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Henning Rødal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3NYC-H55HS-8C4EP-ZCE4U-NJHH-TDHE7



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."

Rødal, Henning

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-667018

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-08-28 18:41:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E3NYC-H5SHS-8CAEP-ZCE4U-NJHH-TDHE7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ksu Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ksu Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Henning Rødal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3NYC-H55HS-8C4EP-ZCE4U-NJHH-TDHE7



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."

Rødal, Henning

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-667018

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-08-28 18:41:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E3NYC-H55HS-8CAEP-ZCE4U-NJHH-TDHE7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2023

Ksu Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger



Org.nr.: 919 359 390



RESULTATREGNSKAP

KSU EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		8 268 000	8 764 000
Annen driftsinntekt		45 430	167 665
Sum driftsinntekter		8 313 430	8 931 665
Varekostnad		6 068 412	6 199 714
Lønnskostnad	1	23 422	13 967
Annen driftskostnad		761 791	915 551
Sum driftskostnader		6 853 625	7 129 232
Driftsresultat		1 459 805	1 802 433
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		67	126
Annen finansinntekt		689 989	1 209 819
Annen rentekostnad		2 333 581	1 714 076
Annen finanskostnad		25 000	420 090
Resultat av finansposter		-1 668 525	-924 221
Resultat før skattekostnad		-208 721	878 213
Skattekostnad på resultat	2	-26 178	224 549
Årsresultat	3	-182 543	653 664
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		0	-1
Avsatt til annen egenkapital		-182 543	653 665
Sum overføringer		-182 543	653 664



BALANSE

KSU EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		100 000	100 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	4, 5	44 630 316	37 148 128
Sum finansielle anleggsmidler		44 630 316	37 148 128
Sum anleggsmidler		44 730 316	37 248 128
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5	4 830 451	10 382 867
FORDRINGER			
Kundefordringer		307 666	2 437 666
Andre kortsiktige fordringer		15 804 815	8 766 866
Konsernfordringer	3	1 839 989	932 318
Sum fordringer		17 952 470	12 136 850
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 156 443	564 236
Sum omløpsmidler		26 939 365	23 083 953
Sum eiendeler		71 669 681	60 332 081



BALANSE

KSU EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		54 430	54 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	4 994 886	5 177 429
Sum opptjent egenkapital		4 994 886	5 177 429
Sum egenkapital	3	5 049 316	5 231 859
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	28 835 975	37 056 553
Langsiktig konserngjeld	3, 5	8 616 164	10 116 164
Øvrig langsiktig gjeld		702 905	2 996 491
Sum annen langsiktig gjeld	5	38 155 045	50 169 209
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 906	84 302
Konserngjeld		21 881 010	1 020 676
Annen kortsiktig gjeld		6 575 403	3 826 036
Sum kortsiktig gjeld		28 465 320	4 931 013
Sum gjeld		66 620 365	55 100 222
Sum egenkapital og gjeld		71 669 681	60 332 081

Kristiansund
Styret i Ksu Eiendom AS

Pål Forsnes
styreleder

Per Arne Fladseth
styremedlem/daglig leder

Pål Erik Forsnes
styremedlem

Brede Skogsholm Forsnes
styremedlem

Kurt Åge Ellingvåg
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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

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. 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 Lønnskostnader

Ksu Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet er dermed ikke pliktig til å inneha ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	224 549
Endring i utsatt skattefordel	-26 178	0
Skattekostnad ordinært resultat	-26 178	224 549
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-208 721	878 213
Permanente forskjeller	89 731	0
Mottatt konsernbidrag	1 750 000	0
Avgitt konsernbidrag	-1 631 010	0
Skattepliktig inntekt	0	878 213
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-177 975	19 439
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-358 822	-224 549
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	536 798	205 110
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	60 000	0	-5 570	5 177 429	5 231 859
Årets resultat				-182 543	-182 543
Pr 31.12.2023	60 000	0	-5 570	4 994 886	5 049 316

Konsernbidrag:

Saldo på gjeldskonto for gitt konsernbidrag:	1 631 010
Saldo på fordringskonto for mottatt konsernbidrag:	1 839 989



Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS						
Boligpakken AS	70%	70%	21 000	21 000	-36 159	- 19 974
EFF Utvikling AS	100%	100%	812 000	47 000	47 231	478 653
Mosnes AS	90%	100%	35 796 128	37 068 316	50 531 646	9 357 679
Sum			36 629 128	37 136 316	50 542 718	9 816 358
TS						
Cabin Rent AS	33,33%	33,33%	50 000	50 000	25 000	0
FM Midt AS	50%	50%	7 000 000	7 000 000	6 830 687	- 169 312
GSK Utvikling AS	25%	25%	25 000	25 000	40 474	0
Hyttepanorama AS	35%	35%	10 500	10 500	0	0
Jørihaugen Vest Utbygging AS	35%	35%	105 000	105 000	311 568	- 56 624
Møre Elementbygg AS	25%	25%	7 500	7 500	- 1 180	- 6 674
Nordmøre Prosjektutvikling AS	50%	50%	75 000	75 000	731 825	- 109 224
PR Eiendom Kristiansund AS	50%	50%	51 000	51 000	0	0
Rimo Hytter AS	50%	50%	220 000	220 000	230 454	- 234 647
Sum			7 544 000	7 544 000	8 168 828	-576 481
Totalt			44 173 128	44 680 316	58 711 546	9 239 877

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner med panterettigheter

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 835 975	37 056 553
Sum	28 835 975	37 056 553

Pantsatte eiendeler

	2023	2022
Varelager	4 830 451	10 382 867
Aksjer	44 680 316	37 148 128
Sum	49 510 767	47 530 995



Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KSU EIENDOM AS PR. 31.12.2023 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	60	1 000,0	60 000
Sum	60		60 000

EIERSTRUKTUR

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
FLADSETH HOLDING AS	12	20,00	20,00
KNUT ELLINGVÅG OG SØNNER AS	12	20,00	20,00
KRISTIANSUND FINANS AS	36	60,00	60,00
Totalt antall aksjer	60	100,00	100,00

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -182 543 etter skatt, mot overskudd kr. 653 664 i 2022. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.