



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 140 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dalaneveien 31
3772 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 06.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 211 480	4 641 738
Sum inntekter		4 211 480	4 641 738
Kostnader			
Avskrivning	3	512 711	512 562
Annen driftskostnad		405 035	731 115
Sum kostnader		917 746	1 243 677
Driftsresultat		3 293 734	3 398 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 545	1 028
Sum finansinntekter		18 545	1 028
Annen finanskostnad		2 461 020	2 613 845
Sum finanskostnader		2 461 020	2 613 845
Netto finans		-2 442 475	-2 612 817
Ordinært resultat før skattekostnad		851 259	785 244
Skattekostnad på ordinært resultat	4	187 277	172 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		663 982	612 490
Årsresultat		663 982	612 490
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	183 016	
Overføringer annen egenkapital	5	480 966	612 490
Sum overføringer og disponeringer		663 982	612 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	35 245 756	35 758 467
Sum varige driftsmidler		35 245 756	35 758 467
Sum anleggsmidler		35 245 756	35 758 467
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		916 569	578 823
Andre fordringer		379 511	330 977
Sum fordringer		1 296 080	909 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 946	476 248
Sum omløpsmidler		1 386 026	1 386 048
SUM EIENDELER		36 631 782	37 144 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	133 414	133 414
Sum innskutt egenkapital		233 414	233 414
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 132 240	651 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		1 132 240	651 275
Sum egenkapital		1 365 654	884 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	632 953	445 676
Sum avsetninger for forpliktelser		632 953	445 676
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	34 208 609	34 208 609
Øvrig langsiktig gjeld	6		1 364 759
Sum annen langsiktig gjeld		34 208 609	35 573 368
Sum langsiktig gjeld		34 841 562	36 019 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 042	
Skyldige offentlige avgifter		225 145	229 420
Annen kortsiktig gjeld	6	194 379	11 362
Sum kortsiktig gjeld		424 566	240 782
Sum gjeld		35 266 128	36 259 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 631 782	37 144 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 326259

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 140 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dalaneveien 31
3772 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 05.03.2026



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 211 480	4 641 738
Sum inntekter		4 211 480	4 641 738
Kostnader			
Avskrivning	3	512 711	512 562
Annen driftskostnad		405 035	731 115
Sum kostnader		917 746	1 243 677
Driftsresultat		3 293 734	3 398 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 545	1 028
Sum finansinntekter		18 545	1 028
Annen finanskostnad		2 461 020	2 613 845
Sum finanskostnader		2 461 020	2 613 845
Netto finans		-2 442 475	-2 612 817
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	187 277	172 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		663 982	612 490
Årsresultat		663 982	612 490
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	183 016	
Overføringer annen egenkapital	5	480 966	612 490
Sum overføringer og disponeringer		663 982	612 490



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

3

35 245 756

35 758 467

Sum varige driftsmidler

35 245 756

35 758 467

Sum anleggsmidler

35 245 756

35 758 467

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

916 569

578 823

Andre fordringer

379 511

330 977

Sum fordringer

1 296 080

909 800

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

89 946

476 248

Sum omløpsmidler

1 386 026

1 386 048

SUM EIENDELER

36 631 782

37 144 515

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

2, 5

100 000

100 000

Annen innskutt egenkapital

5

133 414

133 414

Sum innskutt egenkapital

233 414

233 414

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5

1 132 240

651 275

Sum opptjent egenkapital

1 132 240

651 275

Sum egenkapital

1 365 654

884 689

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

4

632 953

445 676

Sum avsetninger for
forpliktelser

632 953

445 676



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	34 208 609	34 208 609
Øvrig langsiktig gjeld	6		1 364 759
Sum annen langsiktig gjeld		34 208 609	35 573 368
Sum langsiktig gjeld		34 841 562	36 019 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 042	
Skyldige offentlige avgifter		225 145	229 420
Annen kortsiktig gjeld	6	194 379	11 362
Sum kortsiktig gjeld		424 566	240 782
Sum gjeld		35 266 128	36 259 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 631 782	37 144 515



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Kilen Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kilen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 813 560	34 265 356	2 050 968	38 129 884
Anskaffelseskost 31.12.	1 813 560	34 265 356	2 050 968	38 129 884

Akk.avskrivning 31.12.	0	-2 884 127	0	-2 884 127
Balanseført pr. 31.12.	1 813 560	31 381 229	2 050 968	35 245 757

Årets avskrivninger	0	512 711	0	512 711
---------------------	---	---------	---	---------

Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	80 år Lineær	Avskrives ikke	
---------------------------------------	----------------	-----------------	----------------	--



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Endring utsatt skatt	187 277	172 754
Årets totale skattekostnad	<u>187 277</u>	<u>172 754</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	851 259	785 244
Endring i midlertidige forskjeller	-321 086	-935 370
Alminnelig inntekt	530 173	-150 126
Anvendt fremførbart underskudd	-530 173	-20 917
Mottatt konsernbidrag	0	171 043
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	2 819 101	2 403 024
Gevinst- og tapskonto	379 965	474 956
Sum	<u>3 199 066</u>	<u>2 877 980</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-322 007</u>	<u>-1 023 223</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 877 059</u>	<u>1 854 757</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	632 953	408 047
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	0	37 629
Utsatt skatt i balansen	<u>632 953</u>	<u>445 676</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	100 000	133 414	651 274	884 688
Årsresultat	0	0	663 982	663 982
Avgitt konsernbidrag	0	0	-183 016	-183 016
Egenkapital 31.12.2025	<u>100 000</u>	<u>133 414</u>	<u>1 132 240</u>	<u>1 365 654</u>



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2025	2024
Gjeld til Kredittinstitusjoner	31 682 219	32 551 426
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2025	2024
Tomter, bygninger	35 245 756	35 758 467
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2025	2024
Pantelån	34 208 609	34 208 609
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2025	2024
Gjeld til Carwash.no AS	183 016	0
Påløpte renter	11 364	11 364
Sum	<u>194 380</u>	<u>11 364</u>
<i>Annen Langsiktig gjeld</i>	2025	2024
Lån fra Kilen Eiendom AS (Morselskap)	0	1 364 759

Morselskapet Kilen Eiendom AS og Søsterselskap K-Foss Eiendom AS har også stilt sikkerheter for selskapets pantelån.



Kalstad Eiendom AS

Årsrapport for 2025

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemneo document key: QJGE7-B6EUL-WAYOA-POD35-9EMWT-W10DD



Kalstad Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		4 211 480	4 641 738
Sum driftsinntekter		<u>4 211 480</u>	<u>4 641 738</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	512 711	512 562
Annen driftskostnad		405 035	731 115
Sum driftskostnader		<u>917 746</u>	<u>1 243 677</u>
Driftsresultat		<u>3 293 734</u>	<u>3 398 061</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 545	1 028
Annen finanskostnad		2 461 020	2 613 845
Netto finansposter		<u>-2 442 475</u>	<u>-2 612 817</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>851 259</u>	<u>785 244</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>187 277</u>	<u>172 754</u>
Årsresultat		<u>663 982</u>	<u>612 490</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	183 016	0
Overføringer annen egenkapital	5	480 966	612 490
Sum disponert		<u>663 982</u>	<u>612 490</u>

Penneo document key: QFGE7-B6EUL-WAYOA-POD35-9EMWT-W10DD



Kalstad Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	35 245 756	35 758 467
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		916 569	578 823
Andre fordringer		379 511	330 977
Sum fordringer		<u>1 296 080</u>	<u>909 800</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>89 946</u>	<u>476 248</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 386 026</u>	<u>1 386 048</u>
Sum eiendeler		<u>36 631 782</u>	<u>37 144 515</u>

Pemneo document key: QJGE7-B6EUL-WAYOA-POD35-9EMWT-W10DD



Kalstad Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	<u>133 414</u>	<u>133 414</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>233 414</u>	<u>233 414</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 132 240	651 275
Sum egenkapital		<u>1 365 654</u>	<u>884 689</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	632 953	445 676
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	34 208 609	34 208 609
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>0</u>	<u>1 364 759</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>34 208 609</u>	<u>35 573 368</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		5 042	0
Skyldige offentlige avgifter		225 145	229 420
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>194 379</u>	<u>11 362</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>424 566</u>	<u>240 782</u>
Sum gjeld		<u>35 266 128</u>	<u>36 259 826</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>36 631 782</u>	<u>37 144 515</u>

31. desember 2025
Kragerø, 27. februar 2026

Andrew Howatson
daglig leder, styreleder

Penneo document key: QFGE7-B6EUL-WAYOA-POD35-9EMMT-W10DD



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kilen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 813 560	34 265 356	2 050 968	38 129 884
Anskaffelseskost 31.12.	1 813 560	34 265 356	2 050 968	38 129 884
Akk.avskrivning 31.12.	0	-2 884 127	0	-2 884 127
Balanseført pr. 31.12.	1 813 560	31 381 229	2 050 968	35 245 757
Årets avskrivninger	0	512 711	0	512 711
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	80 år Lineær	Avskrives ikke	

Penneo document key: QFGE7-B6EUL-WAYOA-POD35-9EMMT-W10DD



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Endring utsatt skatt	187 277	172 754
Årets totale skattekostnad	<u>187 277</u>	<u>172 754</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	851 259	785 244
Endring i midlertidige forskjeller	-321 086	-935 370
Alminnelig inntekt	530 173	-150 126
Anvendt fremførbart underskudd	-530 173	-20 917
Mottatt konsernbidrag	0	171 043
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	2 819 101	2 403 024
Gevinst- og tapskonto	379 965	474 956
Sum	<u>3 199 066</u>	<u>2 877 980</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-322 007</u>	<u>-1 023 223</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 877 059</u>	<u>1 854 757</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	632 953	408 047
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	0	37 629
Utsatt skatt i balansen	<u>632 953</u>	<u>445 676</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	100 000	133 414	651 274	884 688
Årsresultat	0	0	663 982	663 982
Avgitt konsernbidrag	0	0	-183 016	-183 016
Egenkapital 31.12.2025	<u>100 000</u>	<u>133 414</u>	<u>1 132 240</u>	<u>1 365 654</u>



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2025	2024
Gjeld til Kredittinstitusjoner	31 682 219	32 551 426
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2025	2024
Tomter, bygninger	35 245 756	35 758 467
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2025	2024
Pantelån	34 208 609	34 208 609
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2025	2024
Gjeld til Carwash.no AS	183 016	0
Påløpte renter	11 364	11 364
Sum	<u>194 380</u>	<u>11 364</u>
<i>Annen Langsiktig gjeld</i>	2025	2024
Lån fra Kilen Eiendom AS (Morselskap)	0	1 364 759

Morselskapet Kilen Eiendom AS og Søsterselskap K-Foss Eiendom AS har også stilt sikkerheter for selskapets pantelån.



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."

Andrew Howatson

Styrets leder

På vegne av: Kalstad Eiendom AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 88.8.xxx.xxx

2026-02-27 10:51:22 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkket: QFGE7-B6EÜL-WAY0A-POD35-9EMWT-W10DD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kalstad Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalstad Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 2. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Mostad, Therese	2026-03-02

Identification

 **bankID** Mostad, Therese



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))