



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 051 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØRBEKKDALEN 5 SKIEN AS  
Forretningsadresse: Sannergata 2  
0557 OSLO

### 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: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2026

### 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, 21.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		11 648 321	7 610 379
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 648 321</b>	<b>7 610 379</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	450 200	450 200
Annen driftskostnad		5 183 795	470 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 633 995</b>	<b>920 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 014 326</b>	<b>6 689 412</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			7 575
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>7 575</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 431 350	1 754 025
Annen rentekostnad			2 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 431 350</b>	<b>1 756 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 431 350</b>	<b>-1 749 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 582 976</b>	<b>4 940 241</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 008 255	1 087 452
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 469 718	3 738 713
Avsatt til annen egenkapital		105 003	114 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	34 774 787	35 224 987
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>34 774 787</b>	<b>35 224 987</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 774 787</b>	<b>35 224 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 610
Andre kortsiktige fordringer		98 958	26 694
Konsernfordringer	6, 6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 958</b>	<b>34 304</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>98 958</b>	<b>34 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 873 745</b>	<b>35 259 291</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 551 238	9 446 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 551 238</b>	<b>9 446 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>9 651 238</b>	<b>9 546 235</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 044 394	2 014 778
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 044 394</b>	<b>2 014 778</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	17 305 260	18 507 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 305 260</b>	<b>18 507 027</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 349 654</b>	<b>20 521 805</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		152 751	99 744
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 271 745	298 284
Kortsiktig konserngjeld	6	4 448 357	4 793 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 872 853</b>	<b>5 191 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 222 508</b>	<b>25 713 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 873 745</b>	<b>35 259 291</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 397017

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 989 051 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØRBEKKDALEN 5 SKIEN AS  
Forretningsadresse: Sannergata 2  
0557 OSLO

#### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2026



Organisasjonsnr: 989 051 946  
KJØRBEKKDALEN 5 SKIEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		11 648 321	7 610 379
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 648 321</b>	<b>7 610 379</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	450 200	450 200
Annen driftskostnad		5 183 795	470 766
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 633 995</b>	<b>920 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 014 326</b>	<b>6 689 412</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			7 575
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>7 575</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 431 350	1 754 025
Annen rentekostnad			2 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 431 350</b>	<b>1 756 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 431 350</b>	<b>-1 749 172</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 582 976</b>	<b>4 940 241</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 008 255	1 087 452
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 469 718	3 738 713
Avsatt til annen egenkapital		105 003	114 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>



Organisasjonsnr: 989 051 946  
KJØRBEKKDALEN 5 SKIEN AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	34 774 787	35 224 987
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>34 774 787</b>	<b>35 224 987</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 774 787</b>	<b>35 224 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 610
Andre kortsiktige fordringer		98 958	26 694
Konsernfordringer	6, 6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 958</b>	<b>34 304</b>
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>98 958</b>	<b>34 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 873 745</b>	<b>35 259 291</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 551 238	9 446 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 551 238</b>	<b>9 446 235</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9 651 238</b>	<b>9 546 235</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		2 044 394	2 014 778
Sum avsetninger for forpliktelses	4	2 044 394	2 014 778
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	17 305 260	18 507 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 305 260</b>	<b>18 507 027</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 349 654</b>	<b>20 521 805</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		152 751	99 744
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 271 745	298 284
Kortsiktig konserngjeld	6	4 448 357	4 793 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 872 853</b>	<b>5 191 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 222 508</b>	<b>25 713 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 873 745</b>	<b>35 259 291</b>



Organisasjonsnr: 989 051 946  
KJØRBEKKDALEN 5 SKIEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Til generalforsamlingen i Kjørbekkdalen 5 Skien AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjørbekkdalen 5 Skien AS som viser et overskudd på kr 3 574 721. Årsregnskapet 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 årsregnskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 (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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no  
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening



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>

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



## 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."

### Rune Madsen

#### Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2026-04-20 10:36:46 UTC



QES



### Rune Madsen

#### Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2026-04-20 10:36:46 UTC



QES



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 forseglet 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.



# Årsregnskap 2025 Kjørbeekkdalen 5 Skien AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 989 051 946**



## Resultatregnskap

Kjørbekkdalen 5 Skien AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		11 648 321	7 610 379
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 648 321</b>	<b>7 610 379</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	450 200	450 200
Annen driftskostnad		5 183 795	470 766
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 633 995</b>	<b>920 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 014 326</b>	<b>6 689 412</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	7 575
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 431 350	1 754 025
Annen rentekostnad		0	2 722
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 431 350</b>	<b>-1 749 172</b>
Resultat før skattekostnad		4 582 976	4 940 241
Skattekostnad på resultat	4	1 008 255	1 087 452
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 469 718	3 738 713
Avsatt til annen egenkapital		105 003	114 076
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 574 721</b>	<b>3 852 789</b>



## Balanse

Kjørbekkdalen 5 Skien AS

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	34 774 787	35 224 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>34 774 787</b>	<b>35 224 987</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 774 787</b>	<b>35 224 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	7 610
Andre kortsiktige fordringer		98 958	26 694
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 958</b>	<b>34 304</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>98 958</b>	<b>34 304</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>34 873 745</b>	<b>35 259 291</b>



## Balanse

Kjørbekkdalen 5 Skien AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 551 238	9 446 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 551 238</b>	<b>9 446 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9 651 238</b>	<b>9 546 235</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 044 394	2 014 778
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 044 394</b>	<b>2 014 778</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	17 305 260	18 507 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 305 260</b>	<b>18 507 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		152 751	99 744
Skyldig offentlige avgifter		1 271 745	298 284
Konserngjeld	6	4 448 357	4 793 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 872 853</b>	<b>5 191 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 222 508</b>	<b>25 713 056</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>34 873 745</b>	<b>35 259 291</b>

Oslo, 16.04.2026

Styret i Kjørbekkdalen 5 Skien AS

Edgar Haugen  
styreleder

Thor Wiig  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er en del av et konsern og følger regnskapslovens regler for små selskap. Konsernspissen Ragde Eiendom AS følger regnskapslovens regler for store foretak. Ragde Eiendom AS utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fåes utlevert ved selskapets forretningskontor i Sannergata 2 i Oslo.

### Leieinntekter

Selskapet eier eiendommer i Norge som leies ut til selskapets kunder. Leieinntektene består utelukkende av inntekter fra operasjonelle leieavtaler. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieavtalens løpetid. Ved leiefritak i en periode, fordeles rabatten over hele leieperioden, slik at det også resultatføres inntekter i perioden det er gitt leiefritak. Ved forskuddsleie periodiseres forskuddet over leieperioden.

### 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 Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune, mens selskapets utleieeiendom er beliggende i Skien kommune.

## Note 2 Lønnskostnader

Kjørbekkdalen 5 Skien AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



## Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	49 586 169	49 586 169
<b>= Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>49 586 169</b>	<b>49 586 169</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	14 811 382	14 811 382
<b>= Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>34 774 787</b>	<b>34 774 787</b>
Årets ordinære avskrivninger	450 200	450 200
Økonomisk levetid	100 år	

Ikke avskrivbar tomt inngår i avskrivningstablået ovenfor med balanseført verdi kr 4 558 147.

Morselskapets bankforbindelse har pant i enkle krav pålydende NOK 10 000 000, samt selskapets eiendom.

## Note 4 Skatt

	2025	2024
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	978 639	1 054 509
Endring i utsatt skatt	29 616	32 943
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 008 255</b>	<b>1 087 452</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 582 976	4 940 241
Permanente forskjeller	0	2 722
Endring i midlertidige forskjeller	-134 618	-149 740
Avgitt konsernbidrag	-4 448 357	-4 793 222
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	978 639	1 054 509
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-978 639	-1 054 509
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	8 842 808	8 595 717	-247 091
Gevinst – og tapskonto	449 892	562 365	112 473
<b>Sum</b>	<b>9 292 700</b>	<b>9 158 082</b>	<b>-134 618</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>9 292 700</b>	<b>9 158 082</b>	<b>-134 618</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 044 394</b>	<b>2 014 778</b>	<b>-29 616</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	0	0	9 446 235	9 546 235
Årets resultat				3 574 721	3 574 721
Konsernbidrag avgitt				-3 469 718	-3 469 718
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 551 238</b>	<b>9 651 238</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	17 305 260	18 507 027
Leverandørgjeld innen konsern	101 222	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	4 448 357	4 793 222
<b>Sum</b>	<b>21 854 839</b>	<b>23 300 249</b>

Langsiktig konserngjeld er til morselskapet Ragde Eiendom AS og følger normale markedsbetingelser. Det er ikke avtalt dato for innfrielse av lånet.

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom og DNB ASA. Deltagerne er ovenfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet. Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.

## Note 7 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Kjørbekkdalen 5 Skien AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000	20,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ragde Eiendom AS	5 000	100,0	100,0



Til generalforsamlingen i Kjørbekkdalen 5 Skien AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjørbekkdalen 5 Skien AS som viser et overskudd på kr 3 574 721. Årsregnskapet 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 årsregnskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 (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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no  
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening



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>

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

## Rune Madsen

### Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2026-04-20 10:36:46 UTC



QES



## Rune Madsen

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2026-04-20 10:36:46 UTC



QES



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.