



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 919 359 390                         |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                        |
| Foretaksnavn:        | KSU EIENDOM AS                      |
| Forretningsadresse:  | Skolegata 16<br>6509 KRISTIANSUND N |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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:  | 12.07.2025     |

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                  |      |                   | 8 268 000         |
| Annen driftsinntekt                           |      | 17 013            | 45 430            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>17 013</b>     | <b>8 313 430</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Varekostnad                                   |      | 1 433 451         | 6 068 412         |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 14 335            | 23 422            |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 1 845 550         | 761 791           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>3 293 335</b>  | <b>6 853 625</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-3 276 322</b> | <b>1 459 805</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 32 278            | 67                |
| Annen finansinntekt                           |      | 2 261 663         | 689 989           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>2 293 941</b>  | <b>690 056</b>    |
| Reversering av tidligere års nedskrivning     |      | -435 090          |                   |
| Annen rentekostnad                            |      | 3 245 957         | 2 333 581         |
| Annen finanskostnad                           |      |                   | 25 000            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>2 810 867</b>  | <b>2 358 581</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-516 926</b>   | <b>-1 668 525</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-208 721</b>   |
| Skattekostnad                                 | 2    |                   | -26 178           |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>     |
|--|-------------|-------------------|-----------------|
| Avsatt til annen egenkapital             |             |                   | -182 543        |
| Overført fra annen egenkapital           |             | -3 793 248        |                 |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>3</b>    | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 2    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom                         | 4    |                   |                   |
| Maskiner og anlegg  | 4    |                   |                   |
| Skip og flytende installasjoner                             | 4    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          | 4    | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 4, 5 | 37 136 316        |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 6    |                   |                   |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 4, 5 | 7 803 500         |                   |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6    |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      |                   | 44 630 316        |
| Andre langsiktige fordringer                                | 6    | 14 000 000        |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>58 939 816</b> | <b>44 630 316</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>59 039 816</b> | <b>44 730 316</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Lager av varer og annen beholdning                          | 4    | 3 430 451         | 4 830 451         |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>3 430 451</b>  | <b>4 830 451</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   | 4    |                   | 307 666           |
| Andre kortsiktige fordringer                                | 6    | 10 425 522        | 15 804 815        |
| Konsernfordringer   | 6    | 292 163           | 1 839 989         |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>10 717 685</b> | <b>17 952 470</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 55 446            | 4 156 443         |



### Balanse

| Beløp i: NOK                            | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende |      | 55 446            | 4 156 443         |
| Sum omløpsmidler                        |      | 14 203 582        | 26 939 365        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                    |      | <b>73 243 398</b> | <b>71 669 681</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |      |               |               |
|---------------------------------|------|---------------|---------------|
| Aksjekapital                    | 3, 7 | 60 000        | 60 000        |
| Beholdning av egne aksjer       | 3, 7 |               |               |
| Overkurs                        | 3    |               |               |
| Annen innskutt egenkapital      | 3    | -5 570        | -5 570        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>54 430</b> | <b>54 430</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |   |                  |                  |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Annen egenkapital               | 3 | 1 201 638        | 4 994 886        |
| Udekket tap                     | 3 |                  |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |   | <b>1 201 638</b> | <b>4 994 886</b> |

##### Sum egenkapital

**1 256 068**      **5 049 316**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt                      | 2 |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 4 | 23 606 060        | 28 835 975        |
| Langsiktig konserngjeld           | 6 | 12 092 985        | 8 616 164         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6 |                   | 702 905           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>35 699 045</b> | <b>38 155 045</b> |

##### Sum langsiktig gjeld

**35 699 045**      **38 155 045**

##### Kortsiktig gjeld

|                                |   |       |       |
|--------------------------------|---|-------|-------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 |       |       |
| Leverandørgjeld                |   | 8 756 | 8 906 |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt                  | 2           |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld         | 6           | 730 812           | 21 881 010        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 6           | 35 548 718        | 6 575 403         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>36 288 285</b> | <b>28 465 320</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>71 987 330</b> | <b>66 620 365</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>73 243 398</b> | <b>71 669 681</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 674728

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 12.07.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Organisasjonsnr: 919 359 390  
KSU EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                  |      |                   | 8 268 000         |
| Annen driftsinntekt                           |      | 17 013            | 45 430            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>17 013</b>     | <b>8 313 430</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Varekostnad                                   |      | 1 433 451         | 6 068 412         |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 14 335            | 23 422            |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 1 845 550         | 761 791           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>3 293 335</b>  | <b>6 853 625</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-3 276 322</b> | <b>1 459 805</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 32 278            | 67                |
| Annen finansinntekt                           |      | 2 261 663         | 689 989           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>2 293 941</b>  | <b>690 056</b>    |
| Reversering av tidligere                      |      |                   |                   |
| Års nedskrivning                              |      | -435 090          |                   |
| Annen rentekostnad                            |      | 3 245 957         | 2 333 581         |
| Annen finanskostnad                           |      |                   | 25 000            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>2 810 867</b>  | <b>2 358 581</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-516 926</b>   | <b>-1 668 525</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-208 721</b>   |
| Skattekostnad                                 | 2    |                   | -26 178           |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      |                   | -182 543          |
| Overført fra annen egenkapital                |      | -3 793 248        |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      | 3    | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |



Organisasjonsnr: 919 359 390  
KSU EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 2    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom                            | 4    |                   |                   |
| Maskiner og anlegg  | 4    |                   |                   |
| Skip og flytende<br>installasjoner                                | 4    |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr                            | 4    | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |      | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                       | 4, 5 | 37 136 316        |                   |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 6    |                   |                   |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 4, 5 | 7 803 500         |                   |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 6    |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler                              |      |                   | 44 630 316        |
| Andre langsiktige<br>fordringer                                   | 6    | 14 000 000        |                   |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |      | <b>58 939 816</b> | <b>44 630 316</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |      | <b>59 039 816</b> | <b>44 730 316</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Lager av varer og annen<br>beholdning                             | 4    | 3 430 451         | 4 830 451         |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>3 430 451</b>  | <b>4 830 451</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   | 4    |                   | 307 666           |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   | 6    | 10 425 522        | 15 804 815        |
| Konsernfordringer   | 6    | 292 163           | 1 839 989         |
| <b>Sum fordringer</b>   |      | <b>10 717 685</b> | <b>17 952 470</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                    |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                                  |      | 55 446            | 4 156 443         |



|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Sum bankinnskudd,<br>kontanter og lignende |      | 55 446            | 4 156 443         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 14 203 582        | 26 939 365        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>73 243 398</b> | <b>71 669 681</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>  |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 3, 7 | 60 000            | 60 000            |
| Beholdning av egne aksjer                  | 3, 7 |                   |                   |
| Overkurs                                   | 3    |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital                 | 3    | -5 570            | -5 570            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |      | <b>54 430</b>     | <b>54 430</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                          | 3    | 1 201 638         | 4 994 886         |
| Udekket tap                                | 3    |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |      | <b>1 201 638</b>  | <b>4 994 886</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |      | <b>1 256 068</b>  | <b>5 049 316</b>  |
| <b>Gjeld</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                               | 2    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |      |                   |                   |
| Gjeld til                                  |      |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                       | 4    | 23 606 060        | 28 835 975        |
| Langsiktig konserngjeld                    | 6    | 12 092 985        | 8 616 164         |
| Øvrig langsiktig gjeld                     | 6    |                   | 702 905           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |      | <b>35 699 045</b> | <b>38 155 045</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |      | <b>35 699 045</b> | <b>38 155 045</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Gjeld til                                  |      |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                       | 4    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                            |      | 8 756             | 8 906             |
| Betalbar skatt                             | 2    |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 6    | 730 812           | 21 881 010        |
| Annen kortsiktig gjeld                     | 6    | 35 548 718        | 6 575 403         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |      | <b>36 288 285</b> | <b>28 465 320</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                           |      | <b>71 987 330</b> | <b>66 620 365</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      | <b>73 243 398</b> | <b>71 669 681</b> |



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

Til generalforsamlingen i Ksu Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ksu Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Henning Rødal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z34TK-F5203-SCWMP-7IEDA-KEMZU-V0XK4



# 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

### Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-667018

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-11 13:34:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z34TK-F5203-SCWMP-7IEDA-KEMZU-V0KM4

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.



# Årsregnskap 2024 Ksu Eiendom AS



## Resultatregnskap

### Ksu Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note     | 2024              | 2023              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt                              |          | 0                 | 8 268 000         |
| Annen driftsinntekt                       |          | 17 013            | 45 430            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |          | <b>17 013</b>     | <b>8 313 430</b>  |
| Varekostnad                               |          | 1 433 451         | 6 068 412         |
| Lønnskostnad                              | 1        | 14 335            | 23 422            |
| Annen driftskostnad                       | 1        | 1 845 550         | 761 791           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |          | <b>3 293 335</b>  | <b>6 853 625</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |          | <b>-3 276 322</b> | <b>1 459 805</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |          |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |          | 32 278            | 67                |
| Annen finansinntekt                       |          | 2 261 663         | 689 989           |
| Reversering av tidligere års nedskrivning |          | 435 090           | 0                 |
| Annen rentekostnad                        |          | 3 245 957         | 2 333 581         |
| Annen finanskostnad                       |          | 0                 | 25 000            |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |          | <b>-516 926</b>   | <b>-1 668 525</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |          | <b>-3 793 248</b> | <b>-208 721</b>   |
| Skattekostnad                             | 2        | 0                 | -26 178           |
| <b>Årsresultat</b>                        |          | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |
| <b>Overføringer</b>                       |          |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital              |          | 0                 | -182 543          |
| Overført fra annen egenkapital            |          | 3 793 248         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                   | <b>3</b> | <b>-3 793 248</b> | <b>-182 543</b>   |



### Balanse

#### Ksu Eiendom AS

| Eiendeler                              | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| <i>Varige driftsmidler</i>             |      |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr     | 4    | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         |      | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>       |      |                   |                   |
| Investeringer i datterselskap          | 4, 5 | 37 136 316        | 0                 |
| Investeringer i tilknyttet selskap     | 4, 5 | 7 803 500         | 0                 |
| Investeringer i aksjer og andeler      |      | 0                 | 44 630 316        |
| Andre langsiktige fordringer           | 6    | 14 000 000        | 0                 |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>   |      | <b>58 939 816</b> | <b>44 630 316</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>               |      | <b>59 039 816</b> | <b>44 730 316</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                    |      |                   |                   |
| <i>Varer</i>                           |      |                   |                   |
| Lager av varer og annen beholdning     | 4    | 3 430 451         | 4 830 451         |
| <b>Sum varer</b>                       |      | <b>3 430 451</b>  | <b>4 830 451</b>  |
| <i>Fordringer</i>                      |      |                   |                   |
| Kundefordringer                        | 4    | 0                 | 307 666           |
| Andre kortsiktige fordringer           | 6    | 10 425 522        | 15 804 815        |
| Konsernfordringer                      | 6    | 292 163           | 1 839 989         |
| <b>Sum fordringer</b>                  |      | <b>10 717 685</b> | <b>17 952 470</b> |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.           |      | 55 446            | 4 156 443         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b> |      | <b>55 446</b>     | <b>4 156 443</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                |      | <b>14 203 582</b> | <b>26 939 365</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                   |      | <b>73 243 398</b> | <b>71 669 681</b> |



## Balanse Ksu Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld              | Note | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 3, 7 | 60 000            | 60 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 3    | -5 570            | -5 570            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>54 430</b>     | <b>54 430</b>     |
| <i>Opptjent egenkapital</i>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 3    | 1 201 638         | 4 994 886         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 201 638</b>  | <b>4 994 886</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 256 068</b>  | <b>5 049 316</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>     |      |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld           | 6    | 12 092 985        | 8 616 164         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 4    | 23 606 060        | 28 835 975        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6    | 0                 | 702 905           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>35 699 045</b> | <b>38 155 045</b> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 8 756             | 8 906             |
| Kortsiktig konserngjeld           | 6    | 730 812           | 21 881 010        |
| Annen kortsiktig gjeld            | 6    | 35 548 718        | 6 575 403         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>36 288 285</b> | <b>28 465 320</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>71 987 330</b> | <b>66 620 365</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |      | <b>73 243 398</b> | <b>71 669 681</b> |

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 god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Inntektsføring:

Inntekt resultatføres ved salg av tomter skjer ved kontraktinngåelse. Det tas tilbørlig hensyn til usikkerhet ved inntektsføring av tomtesalg hvor feltutbygging er inkludert. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

### Investeringer i datterselskaper og andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

### Prosjekter under utførelse

Prosjekter i egenregi oppføres til kostpris. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fradrett salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe prosjekt i arbeid i salgstermin stand.

### Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

### Skatter:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



## Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

## Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2024              | 2023           |
|--|-------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0              |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | -26 178        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>          | <b>-26 178</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                |
| Resultat før skatt                       | -3 793 248        | -208 721       |
| Permanente forskjeller                   | -2 385 226        | 89 731         |
| Mottatt konsernbidrag                    | 0                 | 1 750 000      |
| Avgitt konsernbidrag                     | 0                 | -1 631 010     |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-6 178 474</b> | <b>0</b>       |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -64 276           | -177 975       |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | 0                 | -358 822       |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 64 276            | 536 798        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>       |

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

|   | 2024       | 2023     | Endring    |
|---|------------|----------|------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -6 178 474 | 0        | 6 178 474  |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 6 178 474  | 0        | -6 178 474 |
| <b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>   |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Egenkapital

|                | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------|--------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Pr. 01.01.     | 60 000       | -5 570                     | 4 994 886         | 5 049 316       |
| Årets resultat | 0            | 0                          | -3 793 248        | -3 793 248      |
| Pr. 31.12.     | 60 000       | -5 570                     | 1 201 638         | 1 256 068       |



## Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

|   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år</b> |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                        | 17 048 821        | 17 663 026        |
|   | 2024              | 2023              |
| Gjeld som er sikret ved pant o.l.                     | 23 606 060        | 28 835 975        |
| <b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>        |                   |                   |
| Aksjer i datterselskaper                              | 37 136 316        | 37 136 316        |
| Aksjer i tilknyttede selskaper                        | 7 803 500         | 7 494 000         |
| Lager av varer og annen beholdning                    | 3 430 451         | 4 830 451         |
| Kundefordringer                                       | 0                 | 307 666           |
| <b>Sum</b>  | <b>48 370 267</b> | <b>49 768 433</b> |

## Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet bokført etter ko

| Selskap                       | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Årets resultat | Egenkapital |
|-------------------------------|------------------------|-----------|----------------|-------------|
| Boligpakken AS                | Kristiansund           | 70 %      | -37 479        | -89 136     |
| EFF Utvikling AS              | Kristiansund           | 100 %     | 1 011 649      | 830 993     |
| Mosnes AS                     | Kristiansund           | 90 %      | -4 164 017     | 51 982 256  |
| Cabin Rent AS                 | Kristiansund           | 33 %      | -1 169 550     | -1 134 246  |
| Norsk Hytteutvikling AS       | Kristiansund           | 49 %      | -156 768       | 558 079     |
| Nordmøre Prosjektutvikling AS | Kristiansund           | 50 %      | 274 628        | 1 738 278   |
| PR Eiendom Kristiansund AS    | Kristiansund           | 50 %      | -65 775        | -972 200    |
| FM Midt AS                    | Kristiansund           | 50 %      | -8 933         | 13 652 442  |

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer             | 2024               | 2023               |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Langsiktige fordringer | 14 000 000         | 0                  |
| Andre fordringer       | 10 425 522         | 15 804 815         |
| <b>Sum fordringer</b>  | <b>24 425 522</b>  | <b>15 804 815</b>  |
| <b>Gjeld</b>           |                    |                    |
|                        | 2024               | 2023               |
| Langsiktig gjeld       | 12 092 985         | -9 319 070         |
| Annen kortsiktig gjeld | -36 099 748        | -28 456 413        |
| <b>Sum gjeld</b>       | <b>-36 099 748</b> | <b>-28 456 413</b> |



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ksu Eiendom AS pr. 31.12 består av:

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 60            | 1 000,0          | 60 000         |
| <b>Sum</b>      | <b>60</b>     |                  | <b>60 000</b>  |

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                             | <b>Ordinære</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|-----------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| KRISTIANSUND FINANS AS      | 36              | 60,0             | 60,0               |
| FLADSETH HOLDING AS         | 12              | 20,0             | 20,0               |
| KNUT ELLINGVÅG OG SØNNER AS | 12              | 20,0             | 20,0               |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>60</b>       | <b>100,0</b>     | <b>100,0</b>       |