



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 295 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kalnesveien 5  
1712 GRÅLUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Anders Engebretsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                                  | Note | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                              |      |                   |                   |
| Leieinntekter                                                 |      | 25 682 385        | 23 507 429        |
| Inntekt fellestjenester og felleskostnader                    |      | 10 793 050        | 12 628 869        |
| Annen driftsinntekt                                           |      | 920 271           | 955 407           |
| <b>Sum inntekter</b>                                          |      | <b>37 395 706</b> | <b>37 091 705</b> |
| <b>Kostnader</b>                                              |      |                   |                   |
| Kostnad fellestjenester og felleskostnader                    |      | 10 286 614        | 11 955 631        |
| Lønnskostnad                                                  | 1    |                   |                   |
| Avskrivning                                                   | 2    | 6 789 304         | 6 711 343         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   |                   |
| Annen driftskostnad                                           |      | 4 595 662         | 3 639 679         |
| <b>Sum kostnader</b>                                          |      | <b>21 671 581</b> | <b>22 306 653</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                         |      | <b>15 724 125</b> | <b>14 785 052</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                            |      | 121 568           | 7 656             |
| Annen finansinntekt                                           |      | 28 243            |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>149 811</b>    | <b>7 656</b>      |
| Annen rentekostnad                                            | 3    | 7 335 626         | 6 945 386         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>7 335 626</b>  | <b>6 945 386</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                           |      | <b>-7 185 815</b> | <b>-6 937 730</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>8 538 310</b>  | <b>7 847 322</b>  |
| Skattekostnad                                                 | 4    | 1 900 735         | 1 727 443         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                            | 5    | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                          |      | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 4    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2, 6 | 245 530 553        | 249 521 552        |
| Maskiner og anlegg                             | 2    |                    |                    |
| Skip og flytende installasjoner                | 2    |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 2    | 3 845 808          | 4 186 795          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>249 376 361</b> | <b>253 708 347</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 7    |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>249 376 361</b> | <b>253 708 347</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 6    | 285 960            | 2 822 764          |
| Kundefordringer konsern                        | 6, 7 | 4 381              | 86 371             |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    | 357 674            | 258 702            |
| Konsernfordringer                              | 6, 7 | 3 072 033          | 614 606            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 720 048</b>   | <b>3 782 443</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 8    | 642 102            | 2 176 315          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>642 102</b>     | <b>2 176 315</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>4 362 151</b>   | <b>5 958 758</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>253 738 512</b> | <b>259 667 106</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 9    | 41 341 300         | 41 341 300         |
| Beholdning av egne aksjer                | 9    |                    |                    |
| Overkurs                                 |      | 21 458 700         | 21 458 700         |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 19 682 923         | 19 682 923         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>82 482 923</b>  | <b>82 482 923</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Fond for vurderingsforskjeller           |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | 15 689 648         | 15 162 948         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>15 689 648</b>  | <b>15 162 948</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 5    | <b>98 172 571</b>  | <b>97 645 872</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 4    | 8 256 826          | 8 079 671          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>8 256 826</b>   | <b>8 079 671</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 3, 6 | 134 583 350        | 142 916 682        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 3    |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>134 583 350</b> | <b>142 916 682</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>142 840 176</b> | <b>150 996 353</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 7    | 1 993 463          | 2 643 747          |
| Betalbar skatt                           | 4    |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 7    | 9 059 330          | 7 377 361          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 6    | 1 672 971          | 1 003 774          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>12 725 764</b>  | <b>11 024 881</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>155 565 940</b> | <b>162 021 234</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>253 738 512</b> | <b>259 667 106</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>           | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b> |             |             |             |
| Garantistillelser             | 6           |             |             |
| Pantstillelser                | 6           |             |             |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 391927

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 295 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KALNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kalnesveien 5  
1712 GRÅLUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Anders Engebretsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 986 295 925  
KALNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                           | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                              |             |                   |                   |
| Leieinntekter                                                 |             | 25 682 385        | 23 507 429        |
| Inntekt fellestjenester og felleskostnader                    |             | 10 793 050        | 12 628 869        |
| Annen driftsinntekt                                           |             | 920 271           | 955 407           |
| <b>Sum inntekter</b>                                          |             | <b>37 395 706</b> | <b>37 091 705</b> |
| <b>Kostnader</b>                                              |             |                   |                   |
| Kostnad fellestjenester og felleskostnader                    |             | 10 286 614        | 11 955 631        |
| Lønnskostnad                                                  | 1           |                   |                   |
| Avskrivning                                                   | 2           | 6 789 304         | 6 711 343         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           |                   |                   |
| Annen driftskostnad                                           |             | 4 595 662         | 3 639 679         |
| <b>Sum kostnader</b>                                          |             | <b>21 671 581</b> | <b>22 306 653</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                         |             | <b>15 724 125</b> | <b>14 785 052</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                            |             | 121 568           | 7 656             |
| Annen finansinntekt                                           |             | 28 243            |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>149 811</b>    | <b>7 656</b>      |
| Annen rentekostnad                                            | 3           | 7 335 626         | 6 945 386         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>7 335 626</b>  | <b>6 945 386</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                           |             | <b>-7 185 815</b> | <b>-6 937 730</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                   |                   |
| Skattekostnad                                                 | 4           | 1 900 735         | 1 727 443         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                            | 5           | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |             | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                          |             | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |



Organisasjonsnr: 986 295 925  
KALNES EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                     | Note | 2023               | 2022               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>       |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel              | 4    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a.           |      |                    |                    |
| fast eiendom                     | 2, 6 | 245 530 553        | 249 521 552        |
| Maskiner og anlegg               | 2    |                    |                    |
| Skip og flytende                 |      |                    |                    |
| installasjoner                   | 2    |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.        |      |                    |                    |
| a. utstyr                        | 2    | 3 845 808          | 4 186 795          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>   |      | <b>249 376 361</b> | <b>253 708 347</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme          |      |                    |                    |
| konsern                          | 7    |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>249 376 361</b> | <b>253 708 347</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Kundefordringer                  | 6    | 285 960            | 2 822 764          |
| Kundefordringer konsern          | 6, 7 | 4 381              | 86 371             |
| Andre kortsiktige                |      |                    |                    |
| fordringer                       | 6    | 357 674            | 258 702            |
| Konsernfordringer                | 6, 7 | 3 072 033          | 614 606            |
| <b>Sum fordringer</b>            |      | <b>3 720 048</b>   | <b>3 782 443</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter</b>   |      |                    |                    |
| <b>og lignende</b>               |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.       |      |                    |                    |
| l.                               | 8    | 642 102            | 2 176 315          |
| <b>Sum bankinnskudd,</b>         |      |                    |                    |
| <b>kontanter og lignende</b>     |      | <b>642 102</b>     | <b>2 176 315</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>4 362 151</b>   | <b>5 958 758</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>253 738 512</b> | <b>259 667 106</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



|                                          |          |                    |                    |
|------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                             | 9        | 41 341 300         | 41 341 300         |
| Beholdning av egne aksjer                | 9        |                    |                    |
| Overkurs                                 |          | 21 458 700         | 21 458 700         |
| Annen innskutt egenkapital               |          | 19 682 923         | 19 682 923         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |          | <b>82 482 923</b>  | <b>82 482 923</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |          |                    |                    |
| Fond for vurderingsforskjeller           |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |          | 15 689 648         | 15 162 948         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |          | <b>15 689 648</b>  | <b>15 162 948</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>5</b> | <b>98 172 571</b>  | <b>97 645 872</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 4        | 8 256 826          | 8 079 671          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |          | <b>8 256 826</b>   | <b>8 079 671</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 3, 6     | 134 583 350        | 142 916 682        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 3        |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |          | <b>134 583 350</b> | <b>142 916 682</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>142 840 176</b> | <b>150 996 353</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 7        | 1 993 463          | 2 643 747          |
| Betalbar skatt                           | 4        |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 7        | 9 059 330          | 7 377 361          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 6        | 1 672 971          | 1 003 774          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>12 725 764</b>  | <b>11 024 881</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>155 565 940</b> | <b>162 021 234</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>253 738 512</b> | <b>259 667 106</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>            |          |                    |                    |
| Garantistillelser                        | 6        |                    |                    |
| Pantstillelser                           | 6        |                    |                    |



Organisasjonsnr: 986 295 925  
KALNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Kalnes Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalnes Eiendom AS som viser et overskudd på kr 6 637 575. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

## *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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 23. april 2024

**Solhøi Revisjon AS**

Christian Prangerød  
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



# Årsregnskap 2023

## Kalnes Eiendom AS

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

**Org.nr.: 986 295 925**



### RESULTATREGNSKAP

#### KALNES EIENDOM AS

| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>   | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter                              |             | 25 682 385        | 23 507 429        |
| Inntekt fellestjenester og felleskostnader |             | 10 793 050        | 12 628 869        |
| Annen driftsinntekt                        |             | 920 271           | 955 407           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |             | <b>37 395 706</b> | <b>37 091 705</b> |
| Kostnad fellestjenester og felleskostnader |             | 10 286 614        | 11 955 631        |
| Avskrivning                                | 2           | 6 789 304         | 6 711 343         |
| Annen driftskostnad                        |             | 4 595 662         | 3 639 679         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |             | <b>21 671 581</b> | <b>22 306 653</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |             | <b>15 724 125</b> | <b>14 785 052</b> |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>   |             |                   |                   |
| Renteinntekt                               |             | 121 568           | 7 656             |
| Annen finansinntekt                        |             | 28 243            | 0                 |
| Annen rentekostnad                         | 3           | 7 335 626         | 6 945 386         |
| <b>Resultat av finansposter</b>            |             | <b>-7 185 815</b> | <b>-6 937 730</b> |
| Resultat før skattekostnad                 |             | 8 538 310         | 7 847 322         |
| Skattekostnad                              | 4           | 1 900 735         | 1 727 443         |
| <b>Årsresultat</b>                         | 5           | <b>6 637 575</b>  | <b>6 119 879</b>  |



## BALANSE

### KALNES EIENDOM AS

| EIENDELER                           | Note     | 2023               | 2022               |
|-------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |          |                    |                    |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |          |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6     | 245 530 553        | 249 521 552        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr  | 2        | 3 845 808          | 4 186 795          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |          | <b>249 376 361</b> | <b>253 708 347</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |          | <b>249 376 361</b> | <b>253 708 347</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |          |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                   |          |                    |                    |
| Kundefordringer                     | 6        | 285 960            | 2 822 764          |
| Kundefordringer konsern             | 6, 7     | 4 381              | 86 371             |
| Kortsiktige konsernfordringer       | 6, 7     | 3 072 033          | 614 606            |
| Andre kortsiktige fordringer        | 6        | 357 674            | 258 702            |
| <b>Sum fordringer</b>               |          | <b>3 720 048</b>   | <b>3 782 443</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b> | <b>8</b> | <b>642 102</b>     | <b>2 176 315</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |          | <b>4 362 151</b>   | <b>5 958 758</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                |          | <b>253 738 512</b> | <b>259 667 106</b> |



### BALANSE

#### KALNES EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                   | Note     | 2023               | 2022               |
|----------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>            |          |                    |                    |
| Aksjekapital                           | 9        | 41 341 300         | 41 341 300         |
| Overkurs                               |          | 21 458 700         | 21 458 700         |
| Annen innskutt egenkapital             |          | 19 682 923         | 19 682 923         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |          | <b>82 482 923</b>  | <b>82 482 923</b>  |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>            |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                      |          | 15 689 648         | 15 162 948         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |          | <b>15 689 648</b>  | <b>15 162 948</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>5</b> | <b>98 172 571</b>  | <b>97 645 872</b>  |
| <b>GJELD</b>                           |          |                    |                    |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>      |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 4        | 8 256 826          | 8 079 671          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |          | <b>8 256 826</b>   | <b>8 079 671</b>   |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>          |          |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 3, 6     | 134 583 350        | 142 916 682        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |          | <b>134 583 350</b> | <b>142 916 682</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                        |          | 1 680 487          | 1 236 413          |
| Leverandørgjeld konsern                | 7        | 312 977            | 1 407 334          |
| Kortsiktig konserngjeld                | 7        | 9 059 330          | 7 377 361          |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 6        | 1 672 971          | 1 003 774          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |          | <b>12 725 764</b>  | <b>11 024 881</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                       |          | <b>155 565 940</b> | <b>162 021 234</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |          | <b>253 738 512</b> | <b>259 667 106</b> |

Grålum, , 23.04.2024

Styret i Kalnes Eiendom AS

Bjørn Petter Garder  
styreleder

Ole Anders Engebretnsen  
styremedlem/daglig leder



## Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats 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 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 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen sysselsatte årsverk i 2023.



## Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

### Note 2 Anleggsmidler

|                                       | Bygninger<br>og tomter | Driftsløsøre,<br>inventar ol. | Sum                |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23         | 302 595 872            | 10 022 450                    | 312 618 322        |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler         | 2 126 875              | 330 443                       | 2 457 318          |
| = Anskaffelseskost 31.12.23           | <b>304 722 747</b>     | <b>10 352 893</b>             | <b>315 075 640</b> |
| <br>                                  |                        |                               |                    |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.23    | 59 192 194             | 6 489 553                     | 65 681 747         |
| + Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23 |                        | 17 532                        | 17 532             |
| = Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23  | 59 192 194             | 6 507 085                     | 65 699 279         |
| = Bokført verdi 31.12.23              | <b>245 530 553</b>     | <b>3 845 808</b>              | <b>249 376 361</b> |
| <br>                                  |                        |                               |                    |
| Årets ordinære avskrivninger          | 6 117 874              | 671 430                       | 6 789 304          |
| <br>                                  |                        |                               |                    |
| Økonomisk levetid                     | 10-100 år *)           | 5-25 år *)                    |                    |

\*) Tomter og kunst er ikke gjenstand for verdiforringelse, og avskrives derfor ikke.

### Note 3 Annen langsiktig gjeld

| Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt: | 2023       | 2022        |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                               | 92 916 690 | 101 250 022 |

Det er inngått rentebytteavtale på tilsvarende et beløp kr 100 937 500 pr. 31.12.23. Avtalen løper frem til 02.12.2024. Avtalt fastrente er 3,43%.



## Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

### Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 1 723 580        | 1 463 509        |
| Endring i utsatt skatt                   | 177 155          | 263 934          |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>1 900 735</b> | <b>1 727 443</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                  |
| Resultat før skatt                       | 8 538 310        | 7 847 322        |
| Permanente forskjeller                   | 101 395          | 4 694            |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -805 249         | -1 199 701       |
| Avgitt konsernbidrag                     | -7 834 455       | -6 652 315       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 1 723 580        | 1 463 509        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -1 723 580       | -1 463 509       |
| <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

|                                           | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       | <b>Endring</b>  |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler                       | 47 830 729        | 47 161 802        | -668 927        |
| Gevinst – og tapskonto                    | -545 289          | -681 611          | -136 322        |
| <b>Sum</b>                                | <b>47 285 440</b> | <b>46 480 191</b> | <b>-805 249</b> |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -9 754 414        | -9 754 414        | 0               |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>          | <b>37 531 026</b> | <b>36 725 777</b> | <b>-805 249</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                | <b>8 256 826</b>  | <b>8 079 671</b>  | <b>-177 155</b> |

### Note 5 Egenkapital

|                      | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>   | <b>Annen Innskutt egenkapital</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Pr 01.01.2023</b> | <b>41 341 300</b>   | <b>21 458 700</b> | <b>19 682 923</b>                 | <b>15 162 948</b>        | <b>97 645 872</b>      |
| Årets resultat       |                     |                   |                                   | 6 637 575                | 6 637 575              |
| Konsernbidrag avgitt |                     |                   |                                   | -6 110 875               | -6 110 875             |
| <b>Pr 31.12.2023</b> | <b>41 341 300</b>   | <b>21 458 700</b> | <b>19 682 923</b>                 | <b>15 689 648</b>        | <b>98 172 571</b>      |

Side 7



## Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

### Note 6 Pantstillelser og garantier

|                                                      | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> |                    |                    |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner            | 135 208 873        | 143 556 631        |
| <b>Sum</b>                                           | <b>135 208 873</b> | <b>143 556 631</b> |

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

|                                    |                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Faste eiendommer                   | 231 204 541        | 235 195 540        |
| Kundefordringer / Andre fordringer | 3 720 048          | 3 782 443          |
| <b>Sum</b>                         | <b>234 924 589</b> | <b>238 977 983</b> |

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kalnes Eiendom AS er datterselskap i konsernet Shape Invest. Konsernspiss Shape Invest AS, som har forretningsadresse i Sarpsborg kommune, har tidligere utarbeidet konsernregnskap der Kalnes Eiendom AS har blitt konsolidert. Fra og med 2022 falt konsernet innunder små foretak, og konsernet er ikke lenger pliktig til å utarbeide konsernregnskap.

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Fordringer</b>                    |                  |                  |
| Kundefordringer konsern              | 4 381            | 86 371           |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 3 072 033        | 614 606          |
| <b>Sum</b>                           | <b>3 076 413</b> | <b>700 977</b>   |
| <b>Gjeld</b>                         |                  |                  |
| Leverandørgjeld innen konsern        | 312 977          | 1 407 334        |
| Annen kortsiktig gjeld konsern       | 9 059 330        | 7 377 361        |
| <b>Sum</b>                           | <b>9 372 307</b> | <b>8 784 695</b> |

Det er ikke stilt pant eller avgitt sikkerhetsstillelser til fordel for noen av selskapene i konsernet.

### Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har intet trekkansvar.



**Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet**

**986 295 925**

**Note 9 Aksjonærer**

**Aksjekapitalen i Kalnes Eiendom AS pr. 31.12 består av:**

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 41 300        | 1 001,0          | 41 341 300     |
| Sum             | 41 300        |                  | 41 341 300     |

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|            | <b>Ordinære</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Colligo AS | 41 300          | 100,0            | 100,0              |

Colligo AS er nærstående med styreleder.