



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 862 935
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KJØITA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Østre Strandgate 46 4610 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kurt Mosvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2024

### 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, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			1 440
Annen driftsinntekt		22 769 427	22 766 319
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 769 427</b>	<b>22 767 759</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			216 011
Lønnskostnad	1	758 483	667 161
Avskrivning av driftsmidler	2	9 008 429	8 906 584
Annen driftskostnad		18 959 374	5 986 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 726 286</b>	<b>15 776 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 956 859</b>	<b>6 991 114</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		6 577 268	7 498 444
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 191 700	
Annen renteinntekt		2 389 604	375 982
Annen finansinntekt			9 825 800
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 158 572</b>	<b>17 700 226</b>
Annen rentekostnad		27 703 586	14 742 846
Annen finanskostnad		1 027 151	1 393
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 730 737</b>	<b>14 744 238</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 572 164</b>	<b>2 955 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 529 024</b>	<b>9 947 101</b>
Skattekostnad på resultat	3	-4 513 477	2 188 494
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			7 758 607
Overført fra annen egenkapital		-16 015 547	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	238 479 548	244 272 730
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	746 109	384 092
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>239 225 656</b>	<b>244 656 822</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	257 606 634	163 772 816
Lån til foretak i samme konsern	5, 7	331 677 985	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>589 284 619</b>	<b>163 772 816</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>828 510 275</b>	<b>408 429 638</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		351 028	53 856
Andre kortsiktige fordringer		1 885 551	284 993
Konsernfordringer		25 044 381	16 017 113
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 280 961</b>	<b>16 355 962</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 253 351	1 159 929
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 253 351</b>	<b>1 159 929</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 534 311</b>	<b>17 515 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>859 044 587</b>	<b>425 945 529</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		5 284 801	3 321 000
Overkurs		222 873 160	74 018 513
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>228 157 962</b>	<b>77 339 513</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			7 758 607
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>7 758 607</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>228 157 962</b>	<b>85 098 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 256 335	13 084 389
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 256 335</b>	<b>13 084 389</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	615 837 500	325 162 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>615 837 500</b>	<b>325 162 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>622 093 835</b>	<b>338 246 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 554 677	
Leverandørgjeld		1 776 926	961 577
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		59 693	32 059
Annen kortsiktig gjeld		2 401 494	1 606 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 792 790</b>	<b>2 600 519</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>630 886 625</b>	<b>340 847 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>859 044 587</b>	<b>425 945 529</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 618536

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 862 935  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØITA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kjøita 25  
4630 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kurt Mosvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 923 862 935  
KJØITA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			1 440
Annen driftsinntekt		22 769 427	22 766 319
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 769 427</b>	<b>22 767 759</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			216 011
Lønnskostnad	1	758 483	667 161
Avskrivning av driftsmidler	2	9 008 429	8 906 584
Annen driftskostnad		18 959 374	5 986 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 726 286</b>	<b>15 776 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 956 859</b>	<b>6 991 114</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		6 577 268	7 498 444
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 191 700	
Annen renteinntekt		2 389 604	375 982
Annen finansinntekt			9 825 800
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 158 572</b>	<b>17 700 226</b>
Annen rentekostnad		27 703 586	14 742 846
Annen finanskostnad		1 027 151	1 393
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 730 737</b>	<b>14 744 238</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 572 164</b>	<b>2 955 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-20 529 024	9 947 101
		-4 513 477	2 188 494
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			7 758 607
Overført fra annen egenkapital		-16 015 547	



Sum overføringer og  
disponeringer

-16 015 547

7 758 607



Organisasjonsnr: 923 862 935  
KJØITA EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 238 479 548 244 272 730

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 746 109 384 092

**Sum varige driftsmidler** 5 **239 225 656** **244 656 822**

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5, 6 257 606 634 163 772 816

Lån til foretak i samme

konsern 5, 7 331 677 985

**Sum finansielle**

**anleggsmidler** **589 284 619** **163 772 816**

**Sum anleggsmidler** **828 510 275** **408 429 638**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 351 028 53 856

Andre kortsiktige

fordringer 1 885 551 284 993

Konsernfordringer 25 044 381 16 017 113

**Sum fordringer** **27 280 961** **16 355 962**

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 3 253 351 1 159 929

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende** **3 253 351** **1 159 929**

**Sum omløpsmidler** **30 534 311** **17 515 891**

**SUM EIENDELER** **859 044 587** **425 945 529**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 284 801 3 321 000



Overkurs		222 873 160	74 018 513
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>228 157 962</b>	<b>77 339 513</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			7 758 607
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>7 758 607</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>228 157 962</b>	<b>85 098 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 256 335	13 084 389
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>6 256 335</b>	<b>13 084 389</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	615 837 500	325 162 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>615 837 500</b>	<b>325 162 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>622 093 835</b>	<b>338 246 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 554 677	
Leverandørgjeld		1 776 926	961 577
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		59 693	32 059
Annen kortsiktig gjeld		2 401 494	1 606 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 792 790</b>	<b>2 600 519</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>630 886 625</b>	<b>340 847 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>859 044 587</b>	<b>425 945 529</b>



Organisasjonsnr: 923 862 935  
KJØITA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kjøita Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2023

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjøita Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 16.015.547,-. 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.



Uavhengig revisors beretning 2023 for Kjøita Eiendom AS

---

## 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>

*Kristiansand, 22. april 2024*

**Revisjon Sør AS**



Rolf Einar Lunde

Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03



# Årsregnskap 2023

## Kjøita Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 862 935



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

## RESULTATREGNSKAP

### KJØITA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	1 440
Annen driftsinntekt		22 769 427	22 766 319
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 769 427</b>	<b>22 767 759</b>
Varekostnad		0	216 011
Lønnskostnad	1	758 483	667 161
Avskrivning av driftsmidler	2	9 008 429	8 906 584
Annen driftskostnad		18 959 374	5 986 889
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>28 726 286</b>	<b>15 776 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 956 859</b>	<b>6 991 114</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		6 577 268	7 498 444
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 191 700	0
Annen renteinntekt		2 389 604	375 982
Annen finansinntekt		0	9 825 800
Annen rentekostnad		27 703 586	14 742 846
Annen finanskostnad		1 027 151	1 393
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-14 572 164</b>	<b>2 955 987</b>
Resultat før skattekostnad		-20 529 024	9 947 101
Skattekostnad på resultat	3	-4 513 477	2 188 494
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	7 758 607
Overført fra annen egenkapital		16 015 547	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-16 015 547</b>	<b>7 758 607</b>

KJØITA EIENDOM AS

SIDE 2



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

### BALANSE

#### KJØITA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	238 479 548	244 272 730
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	746 109	384 092
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>239 225 656</b>	<b>244 656 822</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	257 606 634	163 772 816
Lån til foretak i samme konsern	5, 7	331 677 985	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>589 284 619</b>	<b>163 772 816</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>828 510 275</b>	<b>408 429 638</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		351 028	53 856
Andre kortsiktige fordringer		1 885 551	284 993
Konsernfordringer		25 044 381	16 017 113
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 280 961</b>	<b>16 355 962</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 253 351	1 159 929
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 534 311</b>	<b>17 515 891</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>859 044 587</b>	<b>425 945 529</b>

KJØITA EIENDOM AS

SIDE 3



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

### BALANSE

#### KJØITA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		5 284 801	3 321 000
Overkurs		222 873 160	74 018 513
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>228 157 962</strong>	<strong>77 339 513</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		0	7 758 607
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>0</strong>	<strong>7 758 607</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>228 157 962</strong>	<strong>85 098 120</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	6 256 335	13 084 389
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>6 256 335</strong>	<strong>13 084 389</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	615 837 500	325 162 500
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>615 837 500</strong>	<strong>325 162 500</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 554 677	0
Leverandørgjeld		1 776 926	961 577
Skyldig offentlige avgifter		59 693	32 059
Annen kortsiktig gjeld		2 401 494	1 606 883
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>8 792 790</strong>	<strong>2 600 519</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>630 886 625</strong>	<strong>340 847 408</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>859 044 587</strong>	<strong>425 945 529</strong>

KJØITA EIENDOM AS

SIDE 4

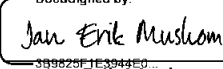


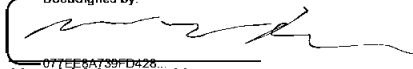
DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

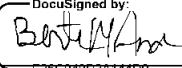
## BALANSE

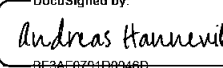
**KJØITA EIENDOM AS**  
Kristiansand, 22.04.2024  
Styret i Kjøita Eiendom AS

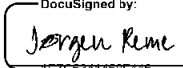
DocuSigned by:  
  
A0C9B23D22834421  
Kurt Mosvold  
styreleder

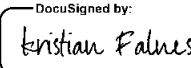
DocuSigned by:  
  
3B5825F1E3943E0  
Jan Erik Mushom  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
077EE8A739FD428  
Harald Moræus-Hanssen  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
E26C949D2A134D9  
Bente-Margaret Mosvold Andersen  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
BF3AF6794D8946D  
Andreas Hannevik  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
1E7C0341468F446  
Jørgen Reme  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
B3A0FCAD70024FD  
Olav Kristian Falnes  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

## KJØITA EIENDOM AS

ORG.NR: 923 862 935

### Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie av næringsseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent.

### 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.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

### 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.



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

## KJØITA EIENDOM AS

ORG.NR: 923 862 935

### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

#### LØNSSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	639 456	576 919
Arbeidsgiveravgift	84 214	73 706
Pensjonskostnader	11 808	10 217
Andre ytelser	23 005	6 319
<b>Sum</b>	<b>758 483</b>	<b>667 161</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og leietakertilpasning	Tomt	Inventar og innredning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	312 981 695	40 783 180	8 002 396	361 767 271
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 077 261	0	500 002	3 577 263
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>316 058 956</b>	<b>40 783 180</b>	<b>8 502 398</b>	<b>365 344 534</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	118 362 589	0	7 756 289	126 118 878
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>197 696 367</b>	<b>40 783 180</b>	<b>746 109 239</b>	<b>225 656</b>
Årets avskrivninger	8 870 444	0	137 985	9 008 429
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023</b>	<b>8 870 444</b>	<b>0</b>	<b>137 985</b>	<b>9 008 429</b>
Økonomisk levetid	5-50 år	Avskrives	5-7 år	
Avskrivningsplan	Lineær	ikke	Lineær	

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-4 513 477	2 188 494
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-4 513 477</b>	<b>2 188 494</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 529 024	9 947 101
Permanente forskjeller	13 220	600
Endring i midlertidige forskjeller	2 488 862	1 848 258
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 795 959
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-18 026 941</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 446 999	0



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

## KJØITA EIENDOM AS

ORG.NR: 923 862 935

Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 446 999	0
<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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	78 174 335	80 663 197	2 488 862
<b>Sum</b>	<b>78 174 335</b>	<b>80 663 197</b>	<b>2 488 862</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-49 736 448	-31 709 507	18 026 941
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>28 437 886</b>	<b>48 953 690</b>	<b>20 515 803</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 256 335</b>	<b>10 769 812</b>	<b>4 513 477</b>

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	3 321 000	74 018 514	7 758 607	85 098 121
Årets resultat		-8 256 940	-7 758 607	-16 015 547
Kapitalforhøyelser	1 963 801,26	116 624 460,74		118 588 262
Fusjon		40 487 125	0	40 487 125
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>5 284 801</b>	<b>222 873 160</b>	<b>0</b>	<b>228 157 961</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	615 837 500	325 162 500
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 554 677	0
<b>Sum</b>	<b>620 392 177</b>	<b>325 162 500</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	238 182 336	244 656 822
Aksjer i Kjøita 6 AS	163 772 816	163 772 816
Aksjer i Kjøita 18 AS	93 833 818	0
Lån til foretak i samme konsern	331 677 985	0
Kundefordringer	351 028	53 856
<b>Sum</b>	<b>827 817 984</b>	<b>408 483 494</b>

Rentesikringsavtaler på til sammen kr. 145 625 000 løper over flere år. Avtalene innebærer at selskapet er godt sikret mot eventuelle vesentlige økninger i rentenivået.

Selskapet har etablert en trekkrettighet på NOK 4.500.000,- mot pant i utestående fordringer.



DocuSign Envelope ID: 8FB69C07-ABD3-4123-917E-7833ED1DBC03

## KJØITA EIENDOM AS

ORG.NR: 923 862 935

### Note 6 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Egenkapital	Resultat
<b>DS</b>				
Kjøita 18 AS	Kristiansand	100,0 %	134 398 495	5 268 018
Kjøita 6 AS	Kristiansand	100,0 %	91 787 282	3 933 341
<b>Sum</b>			<b>226 185 777</b>	<b>9 201 358</b>

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Langsiktige lån til Kjøita 18 AS	331 677 985	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	25 044 381	16 017 113
<b>Sum</b>	<b>356 722 366</b>	<b>16 017 113</b>

Langsiktige lån til Kjøita 18 AS er renteberegnet med en rentesats på 5% per 31.12.