



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 514 586
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOBBERVIKDALEN
KOMBINASJONSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS
Fjordalléen 16
0250 OSLO

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: Marianne Bell Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	577 176	632 984
Sum kostnader		577 176	632 984
Driftsresultat		-577 176	-632 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	4 919 158	5 797 845
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 336 603	4 011 716
Sum finansinntekter		11 255 760	9 809 561
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	351 925	176 338
Annen rentekostnad	4	12 349 544	11 170 528
Annen finanskostnad		106 563	343 437
Sum finanskostnader		12 808 032	11 690 304
Netto finans		-1 552 272	-1 880 743
Resultat før skattekostnad		-2 129 448	-2 513 726
Skattekostnad på resultat	5	583 361	-553 020
Årsresultat	6	-2 712 809	-1 960 706
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 712 809	-1 960 706
Totalresultat		-2 712 809	-1 960 706
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra overkurs		-2 712 809	-1 960 706
Sum overføringer og disponeringer		-2 712 809	-1 960 706



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	539 713	1 123 074
Sum immaterielle eiendeler		539 713	1 123 074
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	152 785 957	152 785 957
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	91 698 381	80 611 300
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Andre langsiktige fordringer	7	525 000	750 000
Sum finansielle anleggsmidler		245 009 338	234 147 257
Sum anleggsmidler		245 549 051	235 270 331
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	4 919 158	5 797 845
Andre kortsiktige fordringer		8 960	18 560
Konsernfordringer	3		
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		
Sum fordringer		4 928 118	5 816 405
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 407 715	748 307
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 407 715	748 307
Sum omløpsmidler		8 335 833	6 564 712
SUM EIENDELER		253 884 884	241 835 043

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	3 250 000	3 250 000
Overkurs	6	50 390 868	53 103 677
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		53 640 868	56 353 677
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital	9	53 640 868	56 353 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	191 868 000	182 918 411
Langsiktig konserngjeld	3	7 367 532	
Sum annen langsiktig gjeld		199 235 532	182 918 411
Sum langsiktig gjeld		199 235 532	182 918 411
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 960	18 560
Betalbar skatt	5		
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		999 523	2 544 395
Sum kortsiktig gjeld		1 008 483	2 562 955
Sum gjeld		200 244 015	185 481 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 884 884	241 835 043
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394676

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 514 586
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOBBERVIKDALEN
KOMBINASJONSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS
Fjordalléen 16
0250 OSLO

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: Marianne Bell Tveit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 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, 13.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 514 586
KOBBERVIKDALEN
KOMBINASJONSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	577 176	632 984
Sum kostnader		577 176	632 984
Driftsresultat		-577 176	-632 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	4 919 158	5 797 845
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 336 603	4 011 716
Sum finansinntekter		11 255 760	9 809 561
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	351 925	176 338
Annen rentekostnad	4	12 349 544	11 170 528
Annen finanskostnad		106 563	343 437
Sum finanskostnader		12 808 032	11 690 304
Netto finans		-1 552 272	-1 880 743
Resultat før skattekostnad		-2 129 448	-2 513 726
Skattekostnad på resultat	5	583 361	-553 020
Årsresultat	6	-2 712 809	-1 960 706
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 712 809	-1 960 706
Totalresultat		-2 712 809	-1 960 706
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra overkurs		-2 712 809	-1 960 706
Sum overføringer og disponeringer		-2 712 809	-1 960 706



Organisasjonsnr: 925 514 586
KOBBERVIKDALEN
KOMBINASJONSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	539 713	1 123 074
Sum immaterielle eiendeler		539 713	1 123 074
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	152 785 957	152 785 957
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	91 698 381	80 611 300
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Andre langsiktige fordringer	7	525 000	750 000
Sum finansielle anleggsmidler		245 009 338	234 147 257
Sum anleggsmidler		245 549 051	235 270 331
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	4 919 158	5 797 845
Andre kortsiktige fordringer		8 960	18 560
Konsernfordringer	3		
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		
Sum fordringer		4 928 118	5 816 405
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 407 715	748 307
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 407 715	748 307
Sum omløpsmidler		8 335 833	6 564 712
SUM EIENDELER		253 884 884	241 835 043
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	3 250 000	3 250 000
Overkurs	6	50 390 868	53 103 677
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		53 640 868	56 353 677
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital	9	53 640 868	56 353 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	191 868 000	182 918 411
Langsiktig konserngjeld	3	7 367 532	
Sum annen langsiktig gjeld		199 235 532	182 918 411
Sum langsiktig gjeld		199 235 532	182 918 411
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 960	18 560
Betalbar skatt	5		
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		999 523	2 544 395
Sum kortsiktig gjeld		1 008 483	2 562 955
Sum gjeld		200 244 015	185 481 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 884 884	241 835 043
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 925 514 586
KOBBERVIKDALEN
KOMBINASJONSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IG36N-B6UWD-YLJHP-MAEGA-11/25-F72E0



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."

Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-25 07:57:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IG36N-B6UWD-YLJHP-MAEGA-11I25-FT2E0

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.



Til BDO AS ved Alexander Bronken

Oslo, elektronisk signert

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom AS, Dansrudveien 75 AS og Holmestrandsvæien 117 AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 21. Oktober 2024, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 1. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 2. Tap som følge av kjøps- og salgsvtaler;
 3. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 4. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(ene).

Penneo Dokument ID: NZEUW-SRWV9-B5MZU-4COBZ-COPNS-ME3UY

Side 1 av 2



11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.
21. Vi har gitt dere:
 1. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 2. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 3. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Kristian Jevanord
Forvalter

Eline Ørbæk Rognlien
Regnskapsfører



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."

Rognlien, Eline Ørbæk

Regnskapsfører

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2453843

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-04-25 06:13:45 UTC



Jevanord, Kristian

Forvalter

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3282468

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-04-25 06:27:58 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

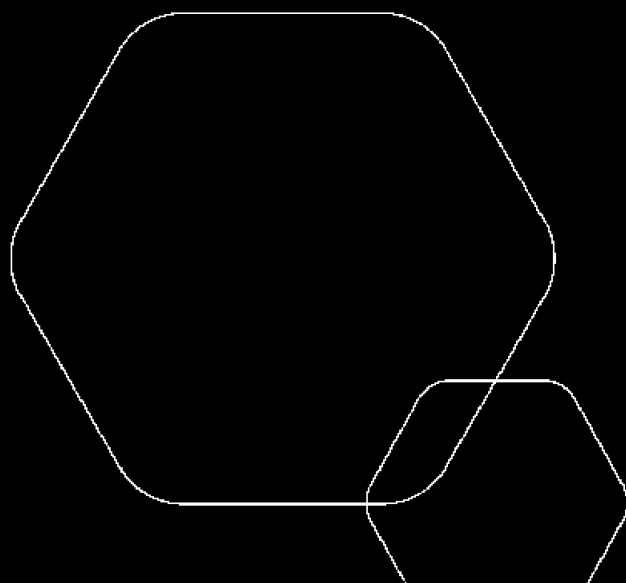
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 925 514 586

transaksjon109222110007344820497  Signert med TØ, JC, RS



RESULTATREGNSKAP

KOBBERVIKDALEN KOMBINASJONSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	577 176	632 984
Sum driftskostnader		577 176	632 984
Driftsresultat		-577 176	-632 984
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	4 919 158	5 797 845
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 336 603	4 011 716
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	351 925	176 338
Annen rentekostnad	4	12 349 544	11 170 528
Annen finanskostnad		106 563	343 437
Resultat av finansposter		-1 552 272	-1 880 743
Resultat før skattekostnad		-2 129 448	-2 513 726
Skattekostnad på resultat	5	583 361	-553 020
Årsresultat	6	-2 712 809	-1 960 706
OVERFØRINGER			
Overført fra overkurs		-2 712 809	-1 960 706
Sum overføringer		-2 712 809	-1 960 706





BALANSE

KOBBERVIKDALEN KOMBINASJONSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	539 713	1 123 074
Sum immaterielle eiendeler		539 713	1 123 074
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	152 785 957	152 785 957
Lån til foretak i samme konsern	3	91 698 381	80 611 300
Andre langsiktige fordringer	7	525 000	750 000
Sum finansielle anleggsmidler		245 009 338	234 147 257
Sum anleggsmidler		245 549 051	235 270 331
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		8 960	18 560
Konsernfordringer	3	4 919 158	5 797 845
Sum fordringer		4 928 118	5 816 405
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 407 715	748 307
Sum omløpsmidler		8 335 833	6 564 712
Sum eiendeler		253 884 884	241 835 043





BALANSE

KOBBERVIKDALEN KOMBINASJONSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	3 250 000	3 250 000
Overkurs	6	50 390 868	53 103 677
Sum innskutt egenkapital		53 640 868	56 353 677
Sum egenkapital	9	53 640 868	56 353 677
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	191 868 000	182 918 411
Langsiktig konserngjeld	3	7 367 532	0
Sum annen langsiktig gjeld		199 235 532	182 918 411
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 960	18 560
Annen kortsiktig gjeld		999 523	2 544 395
Sum kortsiktig gjeld		1 008 483	2 562 955
Sum gjeld		200 244 015	185 481 365
Sum egenkapital og gjeld		253 884 884	241 835 043

Oslo, 08.04.2025

Styret i Kobbervikdalen Kombinasjonseiendom AS

Martin Fevang
styreleder

Johannes Christensen
styremedlem

Runar Sørensen
styremedlem

Terje Østdal
styremedlem





Regnskapsprinsipper

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

Selskapene er samlet under terskelverdien for små foretak og det er følgelig ikke utarbeidet konsernregnskap.

Alle beløp i NOK.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt





Note 1 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor	2024	2023
Ordinær revisjon	28 789	47 615
Sum	28 789	47 615

Note 2 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Konsernbidrag
		31.12.2024	2024	2024
Dansrudveien 75 AS	100 %	53 090 752	3 602 834	4 919 158
Holmestrandsveien 117 AS	100 %	14 707 009	962 426	0

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet eier 100% av aksjene i Dansrudveien 75 AS og Holmestrandsveien 117 AS.

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2024:

Kortsiktig fordring	4 919 158
Langsiktig fordring	91 698 381
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	7 367 532
Sum	89 250 006

Note 4 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	-191 868 000
Byggelån	0
Sum	-191 868 000

Byggelånet fra 2023 ble konvertert inn i eksisterende lån ved ferdigstillelse i 2024. Det er i 2024 tatt opp 5 mill som er lagt inn i det eksisterende lånet.

Det er stilt sikkerhet for kreditt i følgende objekter:

1. prioritetspant pålydende kr 200 000 000 i fast eiendom - 3005 Drammen gnr. 112 bnr 840, hjemmelshaver Holmestrandsveien 117 AS

1. prioritetspant pålydende kr 200 000 000 i fast eiendom - 3005 Drammen gnr. 26 bnr 392, hjemmelshaver Dansrudveien 75 AS





Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	583 361	-553 020
Skattekostnad ordinært resultat	583 361	-553 020
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 129 448	-2 513 726
Permanente forskjeller	-4 919 158	-5 797 845
Endring i midlertidige forskjeller	225 000	225 000
Mottatt konsernbidrag	4 919 158	5 797 845
Skattepliktig inntekt	-1 904 448	-2 288 726
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 082 215	-1 275 526
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 082 215	1 275 526
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Fordringer	525 000	750 000	225 000
Sum	525 000	750 000	225 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 759 331	-5 854 883	1 904 448
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 781 092	0	-4 781 092
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 453 239	-5 104 883	-2 651 644
Utsatt skattefordel (22 %)	-539 713	-1 123 074	-583 362

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	3 250 000	53 103 677	0	56 353 677
Årets resultat	0	-2 712 809	0	-2 712 809
Egenkapital 31.12.	3 250 000	50 390 868	0	53 640 868

Note 7 Aktiverte lånekostnader

I forbindelse med kjøp av Holmestrandsveien 117 AS er det bokført omkostninger i tilknytning til finansiering. Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr 1 200 000 i 2022 og avskrives lineært ut april 2027.





Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 650 000 aksjer à kr. 5, totalt kr. 3 250 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Fevang AS	188 500	29,00 %
Bjerkås Næring AS	188 500	29,00 %
Vestico AS	162 500	25,00 %
Runar Sørensen AS	65 000	10,00 %
Geir Asbjørn Dahl AS	13 000	2,00 %
Bjarre E. Fevang Invest AS	6 500	1,00 %
Wessel Fevang AS	6 500	1,00 %
Kaspara Invest AS	6 500	1,00 %
Hedda Eiendom AS	6 500	1,00 %
Arctis Eiendom AS	6 500	1,00 %
Sum	650 000	100,00 %

Note 9 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av hyppige renteøkninger og høy prisstigning i løpet av året. Basert på dette anses det som en potensiell risiko for at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

Note 10 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie aksjer og andeler i selskap som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i den forbindelse. All virksomhet er i Norge.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544825457

Dokument

Årsregnskap 2024_Kobbervikdalen
Kombinasjonseiendom AS_Til sign
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-04-22 14:55:38 CEST (+0200) av Kristian
Jevanord (KJ)
Ferdigstilt den 2025-04-24 15:11:14 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kristian Jevanord (KJ)
Carnegie AS
Organisasjonsnr. 936 310 974
kristian.jevanord@carnegie.no

Underskriverne

Martin Fevang (MF)
martin@fevangeiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Martin Fevang"
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"
2024-04-02 09:05:04 CEST (+0200)
Signert 2025-04-23 08:05:16 CEST (+0200)

Johannes Christensen (JC)
johannes@cheiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Johannes Christensen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-08-26 17:29:49 CEST (+0200)
Signert 2025-04-24 15:11:14 CEST (+0200)

Terje Østdal (TØ)
terje@ostdal.no



Navnet norsk BankID oppga var "Terje Østdal"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-07-22 12:05:16 CEST (+0200)
Signert 2025-04-23 13:15:26 CEST (+0200)

Runar Sørensen (RS)
runar.sorensen@dht.no



Navnet norsk BankID oppga var "Runar Sørensen"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-12-18 14:39:23 CET (+0100)
Signert 2025-04-22 16:13:10 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544825457

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

