



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 350 005
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse:	Jernbanealleen 17 3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		318 162	269 469
Sum kostnader		380 917	332 224
Driftsresultat		-380 917	-332 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7 940 666	6 984 817
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 611 649	4 087 368
Annen renteinntekt		32 861	33 815
Sum finansinntekter		11 585 176	11 106 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		593 370	613 645
Annen rentekostnad		4 236 572	4 551 826
Sum finanskostnader		4 829 942	5 165 471
Netto finans		6 755 234	5 940 529
Resultat før skattekostnad		6 374 317	5 608 305
Skattekostnad		1 402 350	1 233 972
Årsresultat		4 971 967	4 374 333
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-5 500 000	-4 300 000
Tilleggsutbytte		5 500 000	4 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 971 967	4 374 333
Sum overføringer og disponeringer		4 971 967	4 374 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		127 998 321	127 998 321
Lån til foretak i samme konsern		51 628 087	55 424 991
Sum finansielle anleggsmidler		179 626 408	183 423 312
Sum anleggsmidler		179 626 408	183 423 312
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		7 940 666	6 984 817
Sum fordringer		7 940 666	6 984 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 787	714 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 787	714 627
Sum omløpsmidler		9 583 453	7 699 444
SUM EIENDELER		189 209 861	191 122 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		68 300 000	73 800 000
Sum innskutt egenkapital		69 300 000	74 800 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen egenkapital		19 194 335	14 222 368
Sum opptjent egenkapital		19 194 335	14 222 368
Sum egenkapital		88 494 335	89 022 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 286 712	100 838 070
Sum annen langsiktig gjeld		99 286 712	100 838 070
Sum langsiktig gjeld		99 286 712	100 838 070
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		1 402 350	1 233 972
Annen kortsiktig gjeld		26 464	28 346
Sum kortsiktig gjeld		1 428 814	1 262 318
Sum gjeld		100 715 526	102 100 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 209 861	191 122 756



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 435 160	14 103 444
Sum inntekter		14 435 160	14 103 444
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 596 637	4 596 637
Annen driftskostnad		704 531	610 853
Sum kostnader		5 363 923	5 270 245
Driftsresultat		9 071 237	8 833 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 478	69 264
Sum finansinntekter		68 478	69 264
Annen rentekostnad		4 236 572	4 551 826
Sum finanskostnader		4 236 572	4 551 826
Netto finans		-4 168 094	-4 482 562
Resultat før skattekostnad		4 903 143	4 350 637
Skattekostnad		1 394 934	1 273 528
Årsresultat		3 508 209	3 077 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 508 209	3 077 109
Sum overføringer og disponeringer		3 508 209	3 077 109



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter		48 094 874	48 094 874
Bygninger og annen fast eiendom		134 580 825	139 177 461
Sum varige driftsmidler		182 675 699	187 272 335
Sum anleggsmidler		182 675 699	187 272 335
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			16 387
Sum fordringer			16 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 715	1 426 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 715	1 426 294
Sum omløpsmidler		2 669 715	1 442 681
SUM EIENDELER		185 345 414	188 715 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		68 300 000	73 800 000
Sum innskutt egenkapital		69 300 000	74 800 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen egenkapital		12 141 673	8 633 464
Sum opptjent egenkapital		12 141 673	8 633 464
Sum egenkapital		81 441 673	83 433 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 585 962	2 593 378
Sum avsetninger for forpliktelser		2 585 962	2 593 378
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 286 712	100 838 070
Sum annen langsiktig gjeld		99 286 712	100 838 070
Sum langsiktig gjeld		101 872 674	103 431 448
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		1 402 350	1 233 972
Skyldige offentlige avgifter		602 253	587 786
Annen kortsiktig gjeld		26 464	28 346
Sum kortsiktig gjeld		2 031 067	1 850 104
Sum gjeld		103 903 741	105 281 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 345 414	188 715 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 352724

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 350 005
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		318 162	269 469
Sum kostnader		380 917	332 224
Driftsresultat		-380 917	-332 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7 940 666	6 984 817
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 611 649	4 087 368
Annen renteinntekt		32 861	33 815
Sum finansinntekter		11 585 176	11 106 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		593 370	613 645
Annen rentekostnad		4 236 572	4 551 826
Sum finanskostnader		4 829 942	5 165 471
Netto finans		6 755 234	5 940 529
Resultat før skattekostnad		6 374 317	5 608 305
Skattekostnad		1 402 350	1 233 972
Årsresultat		4 971 967	4 374 333
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-5 500 000	-4 300 000
Tilleggsutbytte		5 500 000	4 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 971 967	4 374 333
Sum overføringer og disponeringer		4 971 967	4 374 333



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	127 998 321	127 998 321
Lån til foretak i samme konsern	51 628 087	55 424 991
Sum finansielle anleggsmidler	179 626 408	183 423 312
Sum anleggsmidler	179 626 408	183 423 312

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	7 940 666	6 984 817
Sum fordringer	7 940 666	6 984 817

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 642 787	714 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 642 787	714 627

Sum omløpsmidler **9 583 453** **7 699 444**

SUM EIENDELER **189 209 861** **191 122 756**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 000 000	1 000 000
Overkurs	68 300 000	73 800 000
Sum innskutt egenkapital	69 300 000	74 800 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	19 194 335	14 222 368
Sum opptjent egenkapital	19 194 335	14 222 368

Sum egenkapital **88 494 335** **89 022 368**

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 286 712	100 838 070
Sum annen langsiktig gjeld	99 286 712	100 838 070
Sum langsiktig gjeld	99 286 712	100 838 070
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	1 402 350	1 233 972
Annen kortsiktig gjeld	26 464	28 346
Sum kortsiktig gjeld	1 428 814	1 262 318
Sum gjeld	100 715 526	102 100 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	189 209 861	191 122 756



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 435 160	14 103 444
Sum inntekter		14 435 160	14 103 444
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 596 637	4 596 637
Annen driftskostnad		704 531	610 853
Sum kostnader		5 363 923	5 270 245
Driftsresultat		9 071 237	8 833 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 478	69 264
Sum finansinntekter		68 478	69 264
Annen rentekostnad		4 236 572	4 551 826
Sum finanskostnader		4 236 572	4 551 826
Netto finans		-4 168 094	-4 482 562
Resultat før skattekostnad		4 903 143	4 350 637
Skattekostnad		1 394 934	1 273 528
Årsresultat		3 508 209	3 077 109
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 508 209	3 077 109
Sum overføringer og disponeringer		3 508 209	3 077 109



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter	48 094 874	48 094 874
Bygninger og annen fast eiendom	134 580 825	139 177 461
Sum varige driftsmidler	182 675 699	187 272 335
Sum anleggsmidler	182 675 699	187 272 335

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		16 387
Sum fordringer		16 387

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 669 715	1 426 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 669 715	1 426 294

Sum omløpsmidler

2 669 715 1 442 681

SUM EIENDELER

185 345 414 188 715 016

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1 000 000	1 000 000
Overkurs	68 300 000	73 800 000
Sum innskutt egenkapital	69 300 000	74 800 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12 141 673	8 633 464
Sum opptjent egenkapital	12 141 673	8 633 464

Sum egenkapital

81 441 673 83 433 464

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2 585 962	2 593 378
--------------	-----------	-----------



Sum avsetninger for forpliktelser	2 585 962	2 593 378
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 286 712	100 838 070
Sum annen langsiktig gjeld	99 286 712	100 838 070
Sum langsiktig gjeld	101 872 674	103 431 448
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	1 402 350	1 233 972
Skyldige offentlige avgifter	602 253	587 786
Annen kortsiktig gjeld	26 464	28 346
Sum kortsiktig gjeld	2 031 067	1 850 104
Sum gjeld	103 903 741	105 281 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	185 345 414	188 715 016



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55000.00	55000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7755.00	7755.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62755.00	62755.00



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55000.00	55000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7755.00	7755.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62755.00	62755.00



Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Nordre Fokserød 14
Postboks 150, 3201
3241 Sandefjord, Norge
Tlf: +47 322 84 100

Til generalforsamlingen i Kombieendom Sandefjord AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kombieendom Sandefjord AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Betyggende 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>

Sandefjord, 9. mars 2026
Cedra Norge Rago

Frode Bohlin Lea

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge Rago AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 835 496 252

1



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-13 11:54:05 UTC+01:00

Frode Lea

 **bankID**

NO BankID - 7c149d41-5255-437e-b449-8782964f51e1

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2025	2024	2025	2024
Driftsinntekter					
Leieinntekter	9	0	0	14 435 160	14 103 444
Sum driftsinntekter		0	0	14 435 160	14 103 444
Driftskostnader					
Lønnskostnad	8	62 755	62 755	62 755	62 755
Avskrivninger	2	0	0	4 596 637	4 596 637
Annen driftskostnad		318 162	269 469	704 531	610 853
Sum driftskostnader		380 917	332 224	5 363 923	5 270 245
Driftsresultat		-380 917	-332 224	9 071 237	8 833 199
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	4	7 940 666	6 984 817	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	3 611 649	4 087 368	0	0
Annen renteinntekt		32 861	33 815	68 478	69 264
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-593 370	-613 645	0	0
Annen rentekostnad	3	-4 236 572	-4 551 826	-4 236 572	-4 551 826
Resultat av finansposter		6 755 234	5 940 529	-4 168 094	-4 482 562
Ordinært resultat før skattekostnad		6 374 317	5 608 305	4 903 143	4 350 637
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 402 350	-1 233 972	-1 394 934	-1 273 528
Ordinært resultat		4 971 967	4 374 333	3 508 209	3 077 109
Årsresultat		4 971 967	4 374 333	3 508 209	3 077 109
Overføringer					
Tilleggsutbytte	6	5 500 000	4 300 000		
Overført fra overkurs	6	-5 500 000	-4 300 000		
Avsatt til annen egenkapital	6	4 971 967	4 374 333		
Sum overføringer		4 971 967	4 374 333		



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter	2, 3	0	0	48 094 874	48 094 874
Bygninger og annen fast eiendom	2, 3	0	0	134 580 825	139 177 461
Sum varige driftsmidler		0	0	182 675 699	187 272 335
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	4	127 998 321	127 998 321	0	0
Lån til foretak i samme konsern	5	51 628 087	55 424 991	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		179 626 408	183 423 312	0	0
Sum anleggsmidler		179 626 408	183 423 312	182 675 699	187 272 335
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		0	0	0	16 387
Konsernfordringer	5	7 940 666	6 984 817	0	0
Sum fordringer		7 940 666	6 984 817	0	16 387
Bankinnskudd kontanter o.l.		1 642 787	714 627	2 669 716	1 426 294
Sum omløpsmidler		9 583 453	7 699 444	2 669 716	1 442 681
Sum eiendeler		189 209 861	191 122 756	185 345 414	188 715 016



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Balanse

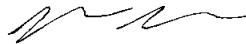
	Note	Mor		Konsern	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	68 300 000	73 800 000	68 300 000	73 800 000
Sum innskutt egenkapital		69 300 000	74 800 000	69 300 000	74 800 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	6	19 194 335	14 222 368	12 141 673	8 633 464
Sum opptjent egenkapital		19 194 335	14 222 368	12 141 673	8 633 464
Sum egenkapital		88 494 335	89 022 368	81 441 673	83 433 464
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	7	0	0	2 585 962	2 593 378
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	2 585 962	2 593 378
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	99 286 712	100 838 070	99 286 712	100 838 070
Sum annen langsiktig gjeld		99 286 712	100 838 070	99 286 712	100 838 070
Kortsiktig gjeld					
Betalbar skatt	7	1 402 350	1 233 972	1 402 350	1 233 972
Skyldig offentlige avgifter		0	0	602 253	587 786
Annen kortsiktig gjeld		26 464	28 346	26 464	28 346
Sum kortsiktig gjeld		1 428 814	1 262 318	2 031 067	1 850 104
Sum gjeld		100 715 526	102 100 388	103 903 741	105 281 552
Sum egenkapital og gjeld		189 209 861	191 122 756	185 345 414	188 715 016


Sandefjord, 10. mars 2026

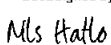
I styret for Kombieiendom Sandefjord AS

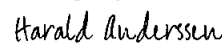
Signed by:

AEB072E-2677C412
Pål Badski
Styreleder

Signed by:

2EED359D6730493
Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem

DocuSigned by:

2A0F06687A07462
Jul Andrew Gundersen
Styremedlem

DocuSigned by:

AB9475F00F724E4
Nils Hatlo
Styremedlem

DocuSigned by:

5F5C9F2EDBC0432
Harald Anderssen
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Regnskapsprinsipper

Eiendeler / gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler / kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler / kortsiktig gjeld skjer til laveste / høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Evt. unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Selskapets inntekter er ikke segmentert på virksomhets- eller geografiske områder, da selskapet kun driver en type virksomhet.

Salgsinntekter

Leieinntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med inntektsføring av de tilhørende inntekter. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Kombieendom Sandefjord AS samt datterselskapene Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13B AS.

Ved konsolidering er oppkjøpsmetoden benyttet. Dette innebærer at kjøpesummen for aksjene og andeler i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer / mindreverdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindreverdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

Note 2 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	48 094 874	155 634 418	75 500	203 804 792
Tilgang i år	-	-	-	-
Avgang i år	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.25	48 094 874	155 634 418	75 500	203 804 792
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	-	21 053 593	75 500	21 129 093
Balanseført verdi 31.12.25	48 094 874	134 580 825	-	182 675 699
Årets avskrivninger	-	4 596 637	-	4 596 637
Økonomisk levetid		15-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	

Note 3 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Gjeld som er sikret ved pant				
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 286 712	100 838 070	99 286 712	100 838 070

Nedbetalingsplan	2026	2027	2028	2029	2030	Deretter
Pantelån mor	1 551 358	3 102 716	3 102 716	3 102 716	3 102 716	85 324 490
Pantelån konsern	1 551 358	3 102 716	3 102 716	3 102 716	3 102 716	85 324 490

Det er inngått en rentesikringsavtale i morselskapet på MNOK 56,375 som løper til 28.06.30. Avtalt rente er på 1,730 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Pantstillelser				
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	146 590 000	146 590 000	146 590 000	146 590 000

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:				
Bygninger	134 580 825	139 177 461	134 580 825	139 177 461
Tomter	48 094 874	48 094 874	48 094 874	48 094 874
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	182 675 699	187 272 335	182 675 699	187 272 335

Selskapet har stilt eiendommen i datterselskapene som sikkerhet for lånet. Det er i tillegg stilt pant i aksjene i datterselskapene. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen skal Kombieendom Sandefjord AS betale Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13 B AS 1,0 % pro anno av det til enhver tid utestående beløp på lånet som finansierte aksjekjøpet.



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Note 4 Datterselskap

Firma	Forretnings-				Balanseført verdi
	Anskaffet	kontor	Eierandel	Egenkapital	
Nordre Fokserød 13 AS	2021	Sandefjord	100 %	2 052 219	63 423 164
Nordre Fokserød 13B AS	2021	Sandefjord	100 %	13 073 069	64 575 157
Sum aksjer i datterselskap					127 998 321

Note 5 Mellomværende

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>Langsiktige konsernfordringer</i>				
Fordring på Nordre Fokserød 13 AS	21 835 227	23 128 563	-	-
Fordring på Nordre Fokserød 13B AS	29 792 860	32 296 428	-	-
Sum langsiktige konsernfordringer	51 628 087	55 424 991	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For innværend regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 6,28 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>Kortsiktige konsernfordringer</i>				
Foretak i samme konsern - mottatt konsernbidrag	7 940 666	6 984 817	-	-
Sum kortsiktige konsernfordringer	7 940 666	6 984 817	-	-

Note 6 Aksjonærinformasjon og egenkapital

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hotvedtmoen AS	2 500	25,00 %	25,00 %
Uthalden Eiendom AS	2 500	25,00 %	25,00 %
JAG Holding AS	2 500	25,00 %	25,00 %
Nils Holding AS	600	6,00 %	6,00 %
AS Anderssen Bygg Invest AS	500	5,00 %	5,00 %
Wist Holding AS	500	5,00 %	5,00 %
Ingeniørfirma Abiko Norsk AS	450	4,50 %	4,50 %
Cebenotto AS	225	2,25 %	2,25 %
Skibs AS Anod	225	2,25 %	2,25 %
Sum	10 000	100,00 %	100,00 %

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.25	1 000 000	73 800 000	14 222 368	89 022 368
Tilleggsutbytte	-	5 500 000	-	5 500 000
Årets resultat	-	-	4 971 967	4 971 967
Egenkapital 31.12.25	1 000 000	68 300 000	19 194 335	88 494 335

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.25	1 000 000	73 800 000	8 633 464	83 433 464
Tilleggsutbytte	-	5 500 000	-	5 500 000
Årets resultat	-	-	3 508 209	3 508 209
Egenkapital 31.12.25	1 000 000	68 300 000	12 141 673	81 441 673



DocuSign Envelope ID: 2B5277A6-DF6E-4FDB-8412-FAAC6135FAEF

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2025

Note 7 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>Betalbar skatt</i>				
Ordinært resultat før skattekostnad	6 374 317	5 608 305	4 903 143	4 350 637
Permanente forskjeller	-	658	1 437 468	1 438 126
Endring midlertidige forskjeller	-	-	33 707	- 179 800
Grunnlag betalbar skatt	6 374 317	5 608 963	6 374 318	5 608 963

Betalbar skatt 22 % / 22 %

	1 402 350	1 233 972	1 402 350	1 233 972
--	-----------	-----------	-----------	-----------

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>Årets skattekostnad</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 402 350	1 233 972	1 402 350	1 233 972
Netto endring utsatt skatt	-	-	7 416	39 556
Årets totale skattekostnad	1 402 350	1 233 972	1 394 934	1 273 528

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>Betalbar skatt i balansen</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 402 350	1 233 972	1 402 350	1 233 972
Avsatt ikke betalt skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	1 402 350	1 233 972	1 402 350	1 233 972

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<i>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</i>				
Driftsmidler	-	-	11 754 376	11 788 083
Sum midlertidige forskjeller	-	-	11 754 376	11 788 083
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	-	-	11 754 376	11 788 083

Utsatt skatt 22 % / 23 %

	-	-	2 585 962	2 593 378
--	---	---	-----------	-----------

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Styrehonorar	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755	7 755
Sum lønnskostnad	62 755	62 755	62 755	62 755

Gjennomsnittlig antall årsverk

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Ytelser til ledende personer

	Styreleder	Styret
Styrehonorar	15 000	40 000
Annen godtgjørelse	-	-

Note 9 Segmentinformasjon

Konsernets virksomhetsområde er utbygging og drift av eiendommer på østlandsområdet. Alle inntekter og kostnader referer seg til denne type virksomhet.