



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 382 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KTJ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vestre Strandgate 42  
4612 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.05.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kim Tore Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		59 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 500</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	42 500	
Annen driftskostnad		32 377	
<b>Sum kostnader</b>		<b>74 877</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 377</b>	
Annen rentekostnad		47 559	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 559</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-47 559</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 936</b>	<b>0</b>
Skattekostnad			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-62 936</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 936</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-62 936</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 936</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-62 936	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 936</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	3 293 142	
Maskiner og anlegg	2, 3		
Skip og flytende installasjoner	2, 3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 3	71 479	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>3 364 621</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 364 621</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3		
Kundefordringer	3		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 013	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 013</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 013</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 391 634</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	
Overkurs		1 400 000	
Annen innskutt egenkapital		-9 320	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 490 680</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		62 936	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 936</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 427 744</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 950 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		29	
Annen kortsiktig gjeld		13 861	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 890</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 963 890</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 391 634</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 631070

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 382 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KTJ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vestre Strandgate 42  
4612 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.05.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kim Tore Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.07.2023

---

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: 929 382 617  
KTJ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		59 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 500</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	42 500	
Annen driftskostnad		32 377	
<b>Sum kostnader</b>		<b>74 877</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 377</b>	
Annen rentekostnad		47 559	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 559</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-47 559</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 936</b>	<b>0</b>
Skattekostnad			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-62 936</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 936</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-62 936</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 936</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-62 936	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 936</b>	



Organisasjonsnr: 929 382 617  
KTJ EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	3 293 142	
Maskiner og anlegg	2, 3		
Skip og flytende installasjoner	2, 3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 3	71 479	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>3 364 621</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 364 621</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	------------------	----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Lager av varer og annen beholdning	3		
---------------------------------------	---	--	--

Kundefordringer	3		
-----------------	---	--	--

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		27 013	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 013</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 013</b>	<b>0</b>
-------------------------	--	---------------	----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 391 634</b>	<b>0</b>
----------------------	--	------------------	----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		100 000	
Overkurs		1 400 000	
Annen innskutt egenkapital		-9 320	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 490 680</b>	

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
Udekket tap		62 936	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 936</b>	



Sum egenkapital	4	1 427 744	0
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	1 950 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 950 000	
Sum langsiktig gjeld		1 950 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		29	
Annen kortsiktig gjeld		13 861	
Sum kortsiktig gjeld		13 890	
Sum gjeld		1 963 890	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 391 634</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 929 382 617  
KTJ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## KTJ Eiendom AS

---

Organisasjonsnr: 929 382 617



## Resultatregnskap

### KTJ Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	20. mai - 31. des 2022
Salgsinntekt		59 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>59 500</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	42 500
Annen driftskostnad		32 377
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>74 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen rentekostnad		47 559
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-47 559</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 936</b>
Skattekostnad		0
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 936</b>
<b>Overføringer</b>		
Overført til udekket tap		62 936
<b>Sum overføringer</b>		<b>-62 936</b>



**Balanse**  
KTJ Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022
<b>Anleggsmidler</b>		
<i>Varige driftsmidler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	3 293 142
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 3	71 479
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>3 364 621</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 364 621</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 013
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>27 013</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 013</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 391 634</b>



**Balanse**  
KTJ Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital		100 000
Overkurs		1 400 000
Annen innskutt egenkapital		-9 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 490 680</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Udekket tap		-62 936
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 427 744</b>
<b>Gjeld</b>		
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 950 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		29
Annen kortsiktig gjeld		13 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 963 890</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 391 634</b>

30.06.2023  
Styret i KTJ Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Kim Tore Johansen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Eva Maria Hasund  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

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

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Lønnskostnader

KTJ Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	3 330 842	76 279	3 407 121
= Anskaffelseskost 31.12.22	3 330 842	76 279	3 407 121
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	37 700	4 800	42 500
= Bokført verdi 31.12.22	3 293 142	71 479	3 364 621
Årets ordinære avskrivninger	37 700	4 800	42 500
Økonomisk levetid	50 år	5 år	

### Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år</b>	
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 950 000
	2022
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	1 950 000
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	3 293 142
<b>Sum</b>	<b>3 293 142</b>



## Noter til regnskapet 2022

### Note 4 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet ble stiftet 20. mai 2022, og har i 2022 kjøpt en leilighet i Kristiansand som leies ut og forventes å gi positivt resultat i fremtiden.