



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 174 720
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALOSJEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kalosjegata 15
3055 KROKSTADELVA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Thor Hegg Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

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			
Inntekter			
Leieinntekter		14 536 834	13 443 707
Sum inntekter		14 536 834	13 443 707
Kostnader			
Varekostnad		1 336 396	723 707
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 891 217	3 593 001
Annen driftskostnad		35 308	39 368
Sum kostnader		5 262 921	4 356 076
Driftsresultat		9 273 913	9 087 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		815 438	417 018
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		40 120	0
Sum finansinntekter		855 558	417 018
Annen rentekostnad		17 884	0
Sum finanskostnader		17 884	0
Netto finans		837 674	417 018
Resultat før skattekostnad		10 111 587	9 504 649
Skattekostnad	2, 3	2 227 646	2 089 470
Årsresultat		7 883 941	7 415 179
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	0	0
Annen egenkapital	4	7 883 941	7 415 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	3 930 291	3 355 602
Sum immaterielle eiendeler		3 930 291	3 355 602
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	21 194 213	22 413 406
Sum varige driftsmidler		21 194 213	22 413 406
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 124 504	25 769 008
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 711 658	4 084 790
Andre kortsiktige fordringer		339	269
Sum fordringer		4 711 997	4 085 059
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	6	20 162 586	0
Sum investeringer		20 162 586	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum omløpsmidler		28 735 053	17 075 813
SUM EIENDELER		53 859 557	42 844 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	16 848 000	16 848 000
Overkurs	4	8 100 000	8 100 000
Sum innskutt egenkapital		24 948 000	24 948 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	18 721 168	10 837 227
Sum opptjent egenkapital		18 721 168	10 837 227
Sum egenkapital		43 669 168	35 785 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 470 778	442 536
Betalbar skatt	2, 3	2 802 335	2 595 416
Skyldige offentlige avgifter		139 018	695 287
Utbytte	4	0	0
Kortsiktig konserngjeld		379 544	379 544
Annen kortsiktig gjeld		3 398 715	2 946 811
Sum kortsiktig gjeld		10 190 390	7 059 594
Sum gjeld		10 190 390	7 059 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 859 557	42 844 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 350709

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 174 720
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALOSJEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kalosjegata 15
3055 KROKSTADELVA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Thor Hegg Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

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: 929 174 720
KALOSJEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 536 834	13 443 707
Sum inntekter		14 536 834	13 443 707
Kostnader			
Varekostnad		1 336 396	723 707
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 891 217	3 593 001
Annen driftskostnad		35 308	39 368
Sum kostnader		5 262 921	4 356 076
Driftsresultat		9 273 913	9 087 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		815 438	417 018
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		40 120	0
Sum finansinntekter		855 558	417 018
Annen rentekostnad		17 884	0
Sum finanskostnader		17 884	0
Netto finans		837 674	417 018
Resultat før skattekostnad		10 111 587	9 504 649
Skattekostnad	2, 3	2 227 646	2 089 470
Årsresultat		7 883 941	7 415 179
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	0	0
Annen egenkapital	4	7 883 941	7 415 179



Organisasjonsnr: 929 174 720
KALOSJEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	3 930 291	3 355 602
Sum immaterielle eiendeler		3 930 291	3 355 602
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	21 194 213	22 413 406
Sum varige driftsmidler		21 194 213	22 413 406
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 124 504	25 769 008
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 711 658	4 084 790
Andre kortsiktige fordringer		339	269
Sum fordringer		4 711 997	4 085 059
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	6	20 162 586	0
Sum investeringer		20 162 586	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum omløpsmidler		28 735 053	17 075 813
SUM EIENDELER		53 859 557	42 844 821
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	16 848 000	16 848 000
Overkurs	4	8 100 000	8 100 000



Sum innskutt egenkapital		24 948 000	24 948 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	18 721 168	10 837 227
Sum opptjent egenkapital		18 721 168	10 837 227
Sum egenkapital		43 669 168	35 785 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 470 778	442 536
Betalbar skatt	2, 3	2 802 335	2 595 416
Skyldige offentlige avgifter		139 018	695 287
Utbytte	4	0	0
Kortsiktig konserngjeld		379 544	379 544
Annen kortsiktig gjeld		3 398 715	2 946 811
Sum kortsiktig gjeld		10 190 390	7 059 594
Sum gjeld		10 190 390	7 059 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 859 557	42 844 821



Organisasjonsnr: 929 174 720
KALOSJEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntektene

inntektsføres løpende hvert kvartal iht kontrakt

Klassifisering og

vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie

eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og

virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer

og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige

driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over

driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00



Årsregnskap for
Kalosjen Eiendom AS

929174720

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-C4H0H-B9JYH-TTLF3-J9ATN-DNNRD



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		14 536 834	13 443 707
Sum driftsinntekter		14 536 834	13 443 707
Driftskostnader			
Varekostnad		1 336 396	723 707
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 891 217	3 593 001
Annen driftskostnad		35 308	39 368
Sum driftskostnader		5 262 921	4 356 076
Driftsresultat		9 273 913	9 087 631
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		815 438	417 018
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		40 120	0
Sum finansinntekter		855 558	417 018
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		17 884	0
Sum finanskostnader		17 884	0
Netto finans		837 674	417 018
Resultat før skattekostnad		10 111 587	9 504 649
Skattekostnad	2, 3	2 227 646	2 089 470
Årsresultat		7 883 941	7 415 179
Overføringer			
Annen egenkapital	4	7 883 941	7 415 179
Sum overføringer		7 883 941	7 415 179

Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-C4H0H-B9JYH-TTLF3-J9ATN-DNNRD



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	3 930 291	3 355 602
Sum immaterielle eiendeler		3 930 291	3 355 602
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	21 194 213	22 413 406
Sum varige driftsmidler		21 194 213	22 413 406
Sum anleggsmidler		25 124 504	25 769 008
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 711 658	4 084 790
Andre kortsiktige fordringer		339	269
Sum fordringer		4 711 997	4 085 059
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	6	20 162 586	0
Sum investeringer		20 162 586	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum omløpsmidler		28 735 053	17 075 813
SUM EIENDELER		53 859 557	42 844 821

Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-C4H0H-B9JYH-TTLF3-J9ATN-DNNRD



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	16 848 000	16 848 000
Overkurs	4	8 100 000	8 100 000
Sum innskutt egenkapital		24 948 000	24 948 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	18 721 168	10 837 227
Sum opptjent egenkapital		18 721 168	10 837 227
Sum egenkapital		43 669 168	35 785 227
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 470 778	442 536
Betalbar skatt	2, 3	2 802 335	2 595 416
Skyldige offentlige avgifter		139 018	695 287
Kortsiktig konserngjeld		379 544	379 544
Annen kortsiktig gjeld		3 398 715	2 946 811
Sum kortsiktig gjeld		10 190 390	7 059 594
Sum gjeld		10 190 390	7 059 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 859 557	42 844 821

KROKSTADELVA, 16.03.2026

Thor Hegg Eriksen
styrets leder / daglig leder

John Otto Lippert
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-C4H0H-B9JYH-TLLE3-J9ATN-DNNRD



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntektene inntektsføres løpende hvert kvartal iht kontrakt

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Note 1 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Boligeiendom	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	108 442 439	7 243 799	45 964	115 732 202
Tilgang i året				
Avgang i året				
Anskaffelseskost pr. 31/12	108 442 439	7 243 799	45 964	115 732 202
Akk. av/nedskr. pr. 01.01	93 318 796			93 318 796
Akk. av/nedskr. pr. 31.12	97 210 012			97 210 012
Balanseførte verdi pr 31.12	11 232 427	7 243 799	45 964	18 522 190
Årets av og nedskrivninger	3 891 216			3 891 216
Økonomisk levetid	0 - 50			
Avskrivningsplan	Lineær			

I tillegg har selskapet Anlegg under utførelse på kr 2 672 024

Selskapet har endre avskrivningstid på Nybygg Press 1 fra 15 år til 7 år i 2025. Dette driftsmiddelet ble også endre i 2024 fra 20 år til 15 år. I 2024 ble Tilbygg Packer endre fra 25 år til 20 år. Selskapet har også valgt å avskrive fullt ut gjenværende levetid på flere andre mindre driftsmidler i 2025.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2 802 335	2 595 416
Betalbar skatt, for mye, for lite avsatt tidligere år	1	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-574 690	-505 946
Skattekostnad	2 227 646	2 089 470
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	10 111 587	9 504 649
Permanente forskjeller	-26 045	-7 055
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 652 346	2 299 754
Skattepliktig inntekt	12 737 888	11 797 348
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	2 802 335	2 595 416
Betalbar skatt i balansen	2 802 335	2 595 416

Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-C4H0H-B9JYH-TTLF3-J9ATN-DNNRD



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-15 252 735	-17 864 961	2 612 226
Netto forskjeller	-15 252 735	-17 864 961	2 612 226
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-15 252 735	-17 864 961	2 612 226
Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %	-3 355 602	-3 930 291	574 690

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	16 848 000	8 100 000	10 837 227	35 785 227
Årsresultat	0	0	7 883 941	7 883 941
Egenkapital 31.12.2025	16 848 000	8 100 000	18 721 168	43 669 168

Note 5 - Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Pantsettelsler		
Gjeld sikret med pant	0	0
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger og annen fast eiendom	11 232 426	15 123 643
Boligeiendom	7 243 799	7 243 799
Tomter	45 964	45 964
Sum pantsatte eiendeler	18 522 189	22 413 406

Selskapets eiendommer er pantsatt som sikkerhet for ubenyttet kassekreditt for søsterselskapet Vipo AS.

Note 6 - Markedsbaserte verdipapirer

	Antall andeler	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
DNB Obligasjon B	1 954,58	20 000 000	20 162 586	20 162 586

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-CH0H-B9JYH-TTLF3-J9ATN-DNNRD



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Virksomhetens art og hvor den drives

Foretaket driver med utleie av eiendom i Drammens området



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."

John-Otto Lippert

Styremedlem

På vegne av: Kalosjen Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1017426

IP: 193.213.xxx.xxx

2026-03-16 15:07:09 UTC



QES



Thor Hegg Eriksen

Daglig leder

På vegne av: Kalosjen Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1469785

IP: 81.167.xxx.xxx

2026-03-17 06:26:15 UTC



QES



Thor Hegg Eriksen

Styreleder

På vegne av: Kalosjen Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1469785

IP: 81.167.xxx.xxx

2026-03-17 06:26:15 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: SGCIB-C#H0H-B9JYH-TTLF3-J9ATN-DNNRD

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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 for
Kalosjen Eiendom AS

929174720

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		14 536 834	13 443 707
Sum driftsinntekter		14 536 834	13 443 707
Driftskostnader			
Varekostnad		1 336 396	723 707
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 891 217	3 593 001
Annen driftskostnad		35 308	39 368
Sum driftskostnader		5 262 921	4 356 076
Driftsresultat		9 273 913	9 087 631
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		815 438	417 018
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		40 120	0
Sum finansinntekter		855 558	417 018
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		17 884	0
Sum finanskostnader		17 884	0
Netto finans		837 674	417 018
Resultat før skattekostnad		10 111 587	9 504 649
Skattekostnad	2, 3	2 227 646	2 089 470
Årsresultat		7 883 941	7 415 179
Overføringer			
Annen egenkapital	4	7 883 941	7 415 179
Sum overføringer		7 883 941	7 415 179



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	3 930 291	3 355 602
Sum immaterielle eiendeler		3 930 291	3 355 602
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	21 194 213	22 413 406
Sum varige driftsmidler		21 194 213	22 413 406
Sum anleggsmidler		25 124 504	25 769 008
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 711 658	4 084 790
Andre kortsiktige fordringer		339	269
Sum fordringer		4 711 997	4 085 059
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	6	20 162 586	0
Sum investeringer		20 162 586	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 860 470	12 990 755
Sum omløpsmidler		28 735 053	17 075 813
SUM EIENDELER		53 859 557	42 844 821



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	16 848 000	16 848 000
Overkurs	4	8 100 000	8 100 000
Sum innskutt egenkapital		24 948 000	24 948 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	18 721 168	10 837 227
Sum opptjent egenkapital		18 721 168	10 837 227
Sum egenkapital		43 669 168	35 785 227
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 470 778	442 536
Betalbar skatt	2, 3	2 802 335	2 595 416
Skyldige offentlige avgifter		139 018	695 287
Kortsiktig konserngjeld		379 544	379 544
Annen kortsiktig gjeld		3 398 715	2 946 811
Sum kortsiktig gjeld		10 190 390	7 059 594
Sum gjeld		10 190 390	7 059 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 859 557	42 844 821

KROKSTADELVA, 16.03.2026

Thor Hegg Eriksen
styrets leder / daglig leder

John Otto Lippert
styremedlem



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntektene inntektsføres løpende hvert kvartal iht kontrakt

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Note 1 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Boligeiendom	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	108 442 439	7 243 799	45 964	115 732 202
Tilgang i året				
Avgang i året				
Anskaffelseskost pr. 31/12	108 442 439	7 243 799	45 964	115 732 202
Akk. av/nedskr. pr. 01.01	93 318 796			93 318 796
Akk. av/nedskr. pr. 31.12	97 210 012			97 210 012
Balanseførte verdi pr 31.12	11 232 427	7 243 799	45 964	18 522 190
Årets av og nedskrivninger	3 891 216			3 891 216
Økonomisk levetid	0 - 50			
Avskrivningsplan	Lineær			

I tillegg har selskapet Anlegg under utførelse på kr 2 672 024

Selskapet har endre avskrivningstid på Nybygg Press 1 fra 15 år til 7 år i 2025. Dette driftsmiddelet ble også endre i 2024 fra 20 år til 15 år. I 2024 ble Tilbygg Packer endre fra 25 år til 20 år. Selskapet har også valgt å avskrive fullt ut gjenværende levetid på flere andre mindre driftsmidler i 2025.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2 802 335	2 595 416
Betalbar skatt, for mye, for lite avsatt tidligere år	1	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-574 690	-505 946
Skattekostnad	2 227 646	2 089 470
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	10 111 587	9 504 649
Permanente forskjeller	-26 045	-7 055
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 652 346	2 299 754
Skattepliktig inntekt	12 737 888	11 797 348
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	2 802 335	2 595 416
Betalbar skatt i balansen	2 802 335	2 595 416



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-15 252 735	-17 864 961	2 612 226
Netto forskjeller	-15 252 735	-17 864 961	2 612 226
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-15 252 735	-17 864 961	2 612 226
Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %	-3 355 602	-3 930 291	574 690

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	16 848 000	8 100 000	10 837 227	35 785 227
Årsresultat	0	0	7 883 941	7 883 941
Egenkapital 31.12.2025	16 848 000	8 100 000	18 721 168	43 669 168

Note 5 - Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Pantsettelsler

Gjeld sikret med pant	0	0
-----------------------	---	---

Pantsatte eiendeler:

Bygninger og annen fast eiendom	11 232 426	15 123 643
Boligeiendom	7 243 799	7 243 799
Tomter	45 964	45 964

Sum pantsatte eiendeler	18 522 189	22 413 406
--------------------------------	-------------------	-------------------

Selskapets eiendommer er pantsatt som sikkerhet for ubenyttet kassekreditt for søsterselskapet Vipo AS.

Note 6 - Markedsbaserte verdipapirer

	Antall andeler	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
DNB Obligasjon B	1 954,58	20 000 000	20 162 586	20 162 586

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Kalosjen Eiendom AS
929 174 720

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Virksomhetens art og hvor den drives

Foretaket driver med utleie av eiendom i Drammens området



Til generalforsamlingen i Kalosjen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalosjen Eiendom AS som viser et overskudd på kr 7 883 941. Årsregnskapet 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, og
- gir årsregnskapet 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisorkollegiet

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 17. mars 2026
Revisorkollegiet AS

John Arild Delsbekk
Statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 6711-6A3Q0-YLNB2-JCR8T-ZBFR-FIC2W



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."

John Arild Delsbekk

Oppdragsansvarlig

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-1905960

IP: 79.161.xxx.xxx

2026-03-17 07:21:16 UTC



QES



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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 6711-6A3Q0-YLNB2-JCR8T-ZISFR-FIC2W