



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 712 124
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K-FOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.07.2025

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 490 515	12 228 556
Andre driftsinntekter		1 765 636	36 901
Sum inntekter		17 256 151	12 265 457
Kostnader			
Varekostnad		132 328	173 304
Avskrivning	2	2 126 329	1 486 319
Annen driftskostnad		3 754 174	2 281 763
Sum kostnader		6 012 831	3 941 386
Driftsresultat		11 243 320	8 324 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		8 851	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			224 566
Annen finansinntekt		238 909	18 142
Sum finansinntekter		247 760	242 708
Rentekostnad til foretak i samme konsern		308 683	78 110
Annen finanskostnad		8 652 265	6 051 003
Sum finanskostnader		8 960 948	6 129 113
Netto finans		-8 713 188	-5 886 405
Ordinært resultat før skattekostnad		2 530 132	2 437 666
Skattekostnad på ordinært resultat	3	554 681	535 741
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	1 975 451	1 901 925
Årsresultat		1 975 451	1 901 925
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	2 000 000	
Konsernbidrag	5		2 885 426
Overføringer annen egenkapital	5	-24 549	-983 501



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		1 975 451	1 901 925



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	138 652 611	132 201 349
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	31 814	60 492
Sum varige driftsmidler		138 684 425	132 261 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 920 709	1 920 709
Lån til foretak i samme konsern	6	3 513 137	4 715 880
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer	6	283 252	474 497
Sum finansielle anleggsmidler		5 718 198	7 112 186
Sum anleggsmidler		144 402 623	139 374 027
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 179 452	1 628 297
Andre fordringer	6	27 795	91 412
Sum fordringer		1 207 247	1 719 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 158 802	2 437 492
Sum omløpsmidler		2 366 049	4 157 201
SUM EIENDELER		146 768 672	143 531 228

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 567 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052
Sum innskutt egenkapital		10 777 003	10 777 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 405 247	3 429 796
Sum opptjent egenkapital		3 405 247	3 429 796
Sum egenkapital		14 182 250	14 206 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 657 957	4 103 276
Sum avsetninger for forpliktelser		4 657 957	4 103 276
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	116 053 125	88 090 625
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 492 996	
Sum annen langsiktig gjeld		123 546 121	88 090 625
Sum langsiktig gjeld		128 204 078	92 193 901
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		20 752 504
Leverandørgjeld		226 271	9 186 798
Skyldige offentlige avgifter		257 510	
Annen kortsiktig gjeld	6	3 898 563	7 191 226
Sum kortsiktig gjeld		4 382 344	37 130 528
Sum gjeld		132 586 422	129 324 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 768 672	143 531 228



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 711763

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 712 124
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K-FOSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.07.2025

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, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 490 515	12 228 556
Andre driftsinntekter		1 765 636	36 901
Sum inntekter		17 256 151	12 265 457
Kostnader			
Varekostnad		132 328	173 304
Avskrivning	2	2 126 329	1 486 319
Annen driftskostnad		3 754 174	2 281 763
Sum kostnader		6 012 831	3 941 386
Driftsresultat		11 243 320	8 324 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		8 851	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			224 566
Annen finansinntekt		238 909	18 142
Sum finansinntekter		247 760	242 708
Rentekostnad til foretak i samme konsern		308 683	78 110
Annen finanskostnad		8 652 265	6 051 003
Sum finanskostnader		8 960 948	6 129 113
Netto finans		-8 713 188	-5 886 405
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	554 681	535 741
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	1 975 451	1 901 925
Årsresultat		1 975 451	1 901 925
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	2 000 000	
Konsernbidrag	5		2 885 426
Overføringer annen egenkapital	5	-24 549	-983 501
Sum overføringer og disponeringer		1 975 451	1 901 925



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	138 652 611	132 201 349
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	31 814	60 492
Sum varige driftsmidler		138 684 425	132 261 841

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		1 920 709	1 920 709
Lån til foretak i samme konsern	6	3 513 137	4 715 880
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer	6	283 252	474 497
Sum finansielle anleggsmidler		5 718 198	7 112 186
Sum anleggsmidler		144 402 623	139 374 027

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	1 179 452	1 628 297
Andre fordringer	6	27 795	91 412
Sum fordringer		1 207 247	1 719 709

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 158 802	2 437 492
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER		146 768 672	143 531 228
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 567 941
Annen innskutt egenkapital	5	3 222 052	3 222 052



Sum innskutt egenkapital		10 777 003	10 777 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 405 247	3 429 796
Sum opptjent egenkapital		3 405 247	3 429 796
Sum egenkapital		14 182 250	14 206 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 657 957	4 103 276
Sum avsetninger for forpliktelser		4 657 957	4 103 276
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	116 053 125	88 090 625
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 492 996	
Sum annen langsiktig gjeld		123 546 121	88 090 625
Sum langsiktig gjeld		128 204 078	92 193 901
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		20 752 504
Leverandørgjeld		226 271	9 186 798
Skyldige offentlige avgifter		257 510	
Annen kortsiktig gjeld	6	3 898 563	7 191 226
Sum kortsiktig gjeld		4 382 344	37 130 528
Sum gjeld		132 586 422	129 324 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 768 672	143 531 228



Organisasjonsnr: 930 712 124
K-FOSS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2990.00	999.00	2987010.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
KILEN EIENDOM AS	2990.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2990.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomheten består av utleie eiendommer.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Varebeholdninger

Innkjøpte varer for videresalg, egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomter	Bolig	Driftsløse, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	118 579 718	22 841 808	4 554 156	656 334	146 632 016
Tilgang kjøpte driftsmidler	10 083 277	0	0	0	10 083 277
Avgang solgte driftsmidler	-1 543 060	0	0	0	-1 543 060
Anskaffelseskost 31.12.	127 119 935	22 841 808	4 554 156	656 334	155 172 233
Akk.avskrivning 31.12.	-15 691 051	-164 788	-7 448	-624 520	-16 487 807
Balanseført pr. 31.12.	111 428 884	22 677 020	4 546 708	31 814	138 684 426
Årets avskrivninger	2 089 633	4 294	3 724	28 678	2 126 329
Økonomisk levetid	80 år	Ingen avskrivning	80 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	864 793
Endring utsatt skatt	554 681	-329 053
Årets totale skattekostnad	554 681	535 740

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	2 530 132	2 437 666
Permanente forskjeller	0	-2 482
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-8 851	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 328 019	1 495 692
Alminnelig inntekt	-806 738	3 930 876
Ytet konsernbidrag	0	-3 930 876
Årets skattegrunnlag	-806 738	0



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	20 313 931	18 422 150
Utestående fordringer	-3 591	-38 387
Gevinst- og tapskonto	1 668 930	267 489
Sum	<u>21 979 270</u>	<u>18 651 252</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-806 738</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>21 172 532</u>	<u>18 651 252</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 657 957	4 103 275

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2024
22% skatt av resultat før skatt	556 629
Permanente forskjeller (22%)	<u>-1 947</u>
Beregnet skattekostnad	<u>554 682</u>
Effektiv skattesats *)	21,9 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 990	999	2 987 010

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
KILEN EIENDOM AS	2 990	100 %	100 %



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	3 429 795	14 206 798
Årsresultat	0	0	0	1 975 451	1 975 451
Avsatt utbytte	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	3 405 246	14 182 249

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2024	2023
Pantelån	116 053 125	88 090 625
Byggekkreditt	0	20 752 504
Sum	<u>116 053 125</u>	<u>108 843 129</u>

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 293 132	65 472 028
Sum	<u>68 293 132</u>	<u>65 472 028</u>

<i>Selskapets gjeld er pantsatt i:</i>	2024	2023
Bygg	138 652 611	132 201 349
Kundefordringer	1 179 452	1 628 297
Driftstilbehør	31 814	60 492
Sum	<u>139 863 877</u>	<u>133 890 138</u>

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til Lausersens Bakke 1b AS - konsernintern gjeld	1 435 873	0
Gjeld til Johnny Jensen AS - konsernintern gjeld	4 443 995	0
Annen gjeld	1 613 128	0
	<u>7 492 996</u>	<u>0</u>



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

	2024	2023
<i>Konsernintern gjeld (kortsiktig)</i>		
Lån Lauersens Bakke 1b AS	0	1 107 195
Lån Johnny Jensen AS (konsernbidrag)	0	533 112
Skyldig konsernbidrag	0	3 930 878
Lån fra Hellesund AS	340 000	0
Sum	<u>340 000</u>	<u>5 571 185</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Avsatt utbytte	2 000 000	0
Forskudd fra leietakere	886 199	936 222
Lån fra Lauersensbakke 1 B AS	0	1 107 195
Lån fra Johnny Jensen AS	0	533 112
Påløpte renter	653 374	463 675
Påløpte kostnader	18 993	102 514
Skyldig konsernbidrag Lauersensbakke 1 B AS	0	231 614
Skyldig konsernbidrag Johnny Jensen AS	0	3 699 264
Forskudd fra kunder	0	117 632
Lån fra Hellesund AS	340 000	0
Sum	<u>3 898 566</u>	<u>7 191 228</u>
<i>Andre fordringer</i>		
Tilgode merverdiavgift - justering kjøp lagerseksjoner	283 252	474 497
Sum	<u>283 252</u>	<u>474 497</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Kilen Eiendom AS (Morselskap)	3 513 137	4 715 880
Sum	<u>3 513 137</u>	<u>4 715 880</u>

I tillegg har morselskapet Kilen Eiendom AS stilt selskapets eiendommer som sikkerhet for gjeld i K-Foss Eiendom AS.

Det er også stilt kausjon på 5 000 000 utenfor selskapet.



K-Foss Eiendom AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: N66FL-2YPRK-53U56-2HG4A-ZSLZE-W8LH3



K-Foss Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		15 490 515	12 228 556
Andre driftsinntekter		1 765 636	36 901
Sum driftsinntekter		<u>17 256 151</u>	<u>12 265 457</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		132 328	173 304
Avskrivning	2	2 126 329	1 486 319
Annen driftskostnad		3 754 174	2 281 763
Sum driftskostnader		<u>6 012 831</u>	<u>3 941 386</u>
Driftsresultat		<u>11 243 320</u>	<u>8 324 071</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		8 851	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	224 566
Annen finansinntekt		238 909	18 142
Rentekostnad til foretak i samme konsern		308 683	78 110
Annen finanskostnad		<u>8 652 265</u>	<u>6 051 003</u>
Netto finansposter		<u>-8 713 188</u>	<u>-5 886 405</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 530 132</u>	<u>2 437 666</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>554 681</u>	<u>535 741</u>
Årsresultat		<u>1 975 451</u>	<u>1 901 925</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	2 000 000	0
Konsernbidrag	5	0	2 885 426
Overføringer annen egenkapital	5	-24 549	-983 501
Sum disponert		<u>1 975 451</u>	<u>1 901 925</u>

Penneo Dokumentnøkkel: N66FL-2YPRK-53U56-2HG4A-ZSLZE-W8LH3



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	138 652 611	132 201 349
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	31 814	60 492
Sum varige driftsmidler		<u>138 684 425</u>	<u>132 261 841</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		1 920 709	1 920 709
Lån til foretak i samme konsern	6	3 513 137	4 715 880
Investeringer i aksjer og andeler		1 100	1 100
Andre fordringer	6	283 252	474 497
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 718 198</u>	<u>7 112 186</u>
Sum anleggsmidler		<u>144 402 623</u>	<u>139 374 027</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	1 179 452	1 628 297
Andre fordringer	6	27 795	91 412
Sum fordringer		<u>1 207 247</u>	<u>1 719 709</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 158 802</u>	<u>2 437 492</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 366 049</u>	<u>4 157 201</u>
Sum eiendeler		<u>146 768 672</u>	<u>143 531 228</u>



K-Foss Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	2 987 010	2 987 010
Overkurs	5	4 567 941	4 567 941
Annen innskutt egenkapital	5	<u>3 222 052</u>	<u>3 222 052</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>10 777 003</u>	<u>10 777 003</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	3 405 247	3 429 796
Sum egenkapital		<u>14 182 250</u>	<u>14 206 799</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	4 657 957	4 103 276
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	116 053 125	88 090 625
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>7 492 996</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>123 546 121</u>	<u>88 090 625</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	20 752 504
Leverandørgjeld		226 271	9 186 798
Skyldige offentlige avgifter		257 510	0
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>3 898 563</u>	<u>7 191 226</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 382 344</u>	<u>37 130 528</u>
Sum gjeld		<u>132 586 422</u>	<u>129 324 429</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>146 768 672</u>	<u>143 531 228</u>

31. desember 2024
Kragerø, 30. juni 2025

Andrew Howatson
Styrets leder / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: N66FL-2YPRK-53U56-2HG4A-ZSLZE-W8LH3



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomheten består av utleie eiendommer.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Varebeholdninger

Innkjøpte varer for videresalg, egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomter	Bolig	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	118 579 718	22 841 808	4 554 156	656 334	146 632 016
Tilgang kjøpte driftsmidler	10 083 277	0	0	0	10 083 277
Avgang solgte driftsmidler	-1 543 060	0	0	0	-1 543 060
Anskaffelseskost 31.12.	127 119 935	22 841 808	4 554 156	656 334	155 172 233
Akk.avskrivning 31.12.	-15 691 051	-164 788	-7 448	-624 520	-16 487 807
Balanseført pr. 31.12.	111 428 884	22 677 020	4 546 708	31 814	138 684 426
Årets avskrivninger	2 089 633	4 294	3 724	28 678	2 126 329
Økonomisk levetid	80 år	Ingen avskrivning	80 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	864 793
Endring utsatt skatt	554 681	-329 053
Årets totale skattekostnad	554 681	535 740

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	2 530 132	2 437 666
Permanente forskjeller	0	-2 482
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-8 851	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 328 019	1 495 692
Alminnelig inntekt	-806 738	3 930 876
Ytet konsernbidrag	0	-3 930 876
Årets skattegrunnlag	-806 738	0



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	20 313 931	18 422 150
Utestående fordringer	-3 591	-38 387
Gevinst- og tapskonto	1 668 930	267 489
Sum	<u>21 979 270</u>	<u>18 651 252</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-806 738</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>21 172 532</u>	<u>18 651 252</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 657 957	4 103 275

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2024
22% skatt av resultat før skatt	556 629
Permanente forskjeller (22%)	<u>-1 947</u>
Beregnet skattekostnad	<u>554 682</u>
Effektiv skattesats *)	21,9 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 990	999	2 987 010

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
KILEN EIENDOM AS	2 990	100 %	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: N66FL-2YPRK-53U56-2HG4A-ZSLZE-W8LH3



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	3 429 795	14 206 798
Årsresultat	0	0	0	1 975 451	1 975 451
Avsatt utbytte	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.	2 987 010	4 567 941	3 222 052	3 405 246	14 182 249

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2024	2023
Pantelån	116 053 125	88 090 625
Byggekreditt	0	20 752 504
Sum	<u>116 053 125</u>	<u>108 843 129</u>

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 293 132	65 472 028
Sum	<u>68 293 132</u>	<u>65 472 028</u>

<i>Selskapets gjeld er pantsatt i:</i>	2024	2023
Bygg	138 652 611	132 201 349
Kundefordringer	1 179 452	1 628 297
Driftstilbehør	31 814	60 492
Sum	<u>139 863 877</u>	<u>133 890 138</u>

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til Lausersens Bakke 1b AS - konsernintern gjeld	1 435 873	0
Gjeld til Johnny Jensen AS - konsernintern gjeld	4 443 995	0
Annen gjeld	1 613 128	0
Sum	<u>7 492 996</u>	<u>0</u>

Penneo Dokumentnøkkel: N66FL-2YPRK-53U56-2HG4A-ZSLZE-W8LH3



K-Foss Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

<i>Konsernintern gjeld (kortsiktig)</i>	2024	2023
Lån Lauersens Bakke 1b AS	0	1 107 195
Lån Johnny Jensen AS (konsernbidrag)	0	533 112
Skyldig konsernbidrag	0	3 930 878
Lån fra Hellesund AS	340 000	0
Sum	<u>340 000</u>	<u>5 571 185</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2024	2023
Avsatt utbytte	2 000 000	0
Forskudd fra leietakere	886 199	936 222
Lån fra Lauersensbakke 1 B AS	0	1 107 195
Lån fra Johnny Jensen AS	0	533 112
Påløpte renter	653 374	463 675
Påløpte kostnader	18 993	102 514
Skyldig konsernbidrag Lauersensbakke 1 B AS	0	231 614
Skyldig konsernbidrag Johnny Jensen AS	0	3 699 264
Forskudd fra kunder	0	117 632
Lån fra Hellesund AS	340 000	0
Sum	<u>3 898 566</u>	<u>7 191 228</u>
<i>Andre fordringer</i>	2024	2023
Tilgode merverdiavgift - justering kjøp lagerseksjoner	283 252	474 497
Sum	<u>283 252</u>	<u>474 497</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2024	2023
Kilen Eiendom AS (Morselskap)	3 513 137	4 715 880
Sum	<u>3 513 137</u>	<u>4 715 880</u>

I tillegg har morselskapet Kilen Eiendom AS stilt selskapets eiendommer som sikkerhet for gjeld i K-Foss Eiendom AS.

Det er også stilt kausjon på 5 000 000 utenfor selskapet.



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."

Howatson, Andrew

Styreleder

På vegne av: K - Foss Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-24 09:13:08 UTC



Howatson, Andrew

Daglig leder

På vegne av: K - Foss Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-24 09:13:08 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. 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: N66FL-2YPRK-53U5C-2HG4A-ZSLZE-W8LH3



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i K-Foss Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for K-Foss Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 25. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr.økkel: 0162K-00J30-0F4TF-B98Z9-RETDZ-581V



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."

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-25 10:36:34 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. 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: O162K-OCJ30-0F4TF-B98Z9-RETJZ-58LV