



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 482 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULLERØD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 425 591	168 874
Annen driftsinntekt		6 120 449	5 768 589
Sum inntekter		7 546 040	5 937 463
Kostnader			
Varekostnad		2 980 063	2 408 443
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 448 011	1 139 213
Annen driftskostnad		531 275	332 117
Sum kostnader	2	4 959 349	3 879 773
Driftsresultat		2 586 691	2 057 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			4 187
Sum finansinntekter		0	4 187
Annen rentekostnad		2 614 711	1 240 966
Annen finanskostnad		30	2 359
Sum finanskostnader		2 614 741	1 243 325
Netto finans		-2 614 741	-1 239 138
Resultat før skattekostnad		-28 050	818 552
Skattekostnad	3	-6 171	180 081
Årsresultat		-21 879	638 471
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-21 881	
Overføringer til/fra annen egenkapital			638 471
Sum overføringer og disponeringer		-21 881	638 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	39 036 444	39 577 643
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 101 976	1 492 915
Sum varige driftsmidler	4	41 138 420	41 070 558
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	18 650 000	19 000 000
Sum finansielle anleggsmidler	5	18 650 000	19 000 000
Sum anleggsmidler		59 788 420	60 070 558
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		4 078	
Sum varer		4 078	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 919
Andre fordringer		1 147 247	1 219 304
Sum fordringer	6	1 147 247	1 236 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 088	1 088 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 088	1 088 998
Sum omløpsmidler		1 220 413	2 325 221
SUM EIENDELER		61 008 833	62 395 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	2 100 000	2 100 000
Overkurs		15 966 476	15 966 476
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		18 066 476	18 066 476
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 641 237	-1 619 356
Sum opptjent egenkapital		-1 641 237	-1 619 356
Sum egenkapital	8	16 425 239	16 447 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	714 715	720 886
Sum avsetninger for forpliktelser		714 715	720 886
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	42 722 500	44 208 500
Sum annen langsiktig gjeld	9	42 722 500	44 208 500
Sum langsiktig gjeld		43 437 215	44 929 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		313 635	192 093
Annen kortsiktig gjeld		832 745	827 179
Sum kortsiktig gjeld		1 146 380	1 019 272
Sum gjeld		44 583 595	45 948 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 008 834	62 395 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 469683

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 482 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULLERØD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024

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: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 425 591	168 874
Annen driftsinntekt		6 120 449	5 768 589
Sum inntekter		7 546 040	5 937 463
Kostnader			
Varekostnad		2 980 063	2 408 443
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 448 011	1 139 213
Annen driftskostnad		531 275	332 117
Sum kostnader	2	4 959 349	3 879 773
Driftsresultat		2 586 691	2 057 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			4 187
Sum finansinntekter		0	4 187
Annen rentekostnad		2 614 711	1 240 966
Annen finanskostnad		30	2 359
Sum finanskostnader		2 614 741	1 243 325
Netto finans		-2 614 741	-1 239 138
Resultat før skattekostnad		-28 050	818 552
Skattekostnad	3	-6 171	180 081
Årsresultat		-21 879	638 471
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-21 881	
Overføringer til/fra annen egenkapital			638 471
Sum overføringer og disponeringer		-21 881	638 471



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	39 036 444	39 577 643
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 101 976	1 492 915
Sum varige driftsmidler	4	41 138 420	41 070 558
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	18 650 000	19 000 000
Sum finansielle anleggsmidler	5	18 650 000	19 000 000
Sum anleggsmidler		59 788 420	60 070 558
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		4 078	
Sum varer		4 078	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 919
Andre fordringer		1 147 247	1 219 304
Sum fordringer	6	1 147 247	1 236 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 088	1 088 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 088	1 088 998
Sum omløpsmidler		1 220 413	2 325 221
SUM EIENDELER		61 008 833	62 395 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	2 100 000	2 100 000
Overkurs		15 966 476	15 966 476
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		18 066 476	18 066 476
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 641 237	-1 619 356
Sum opptjent egenkapital		-1 641 237	-1 619 356
Sum egenkapital	8	16 425 239	16 447 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	714 715	720 886
Sum avsetninger for forpliktelseser		714 715	720 886
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	42 722 500	44 208 500
Sum annen langsiktig gjeld	9	42 722 500	44 208 500
Sum langsiktig gjeld		43 437 215	44 929 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		313 635	192 093
Annen kortsiktig gjeld		832 745	827 179
Sum kortsiktig gjeld		1 146 380	1 019 272
Sum gjeld		44 583 595	45 948 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 008 834	62 395 778



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 2 Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen årsverk eller ansatte.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2023	2022
Endring utsatt skatt	-6 171	180 081
Årets skattekostnad	-6 171	180 081

Beregning av skattepliktig inntekt

	2023	2022
Resultat før skatter	-28 051	818 552
Endringer midlertidige forskjeller	94 574	-133 475
Anvendelse av fremførbart underskudd	-66 523	-685 077
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	7 037 649	7 136 302	-98 652
Varelager	4 078	0	4 078
Fremførbart underskudd	-3 793 025	-3 859 548	66 523
Sum	3 248 702	3 276 754	-28 051
Utsatt skatt	714 714	720 885	-6 171

Note 4 Anleggsmidler

	Datautstyr	Inventar	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	96 614	1 523 668	48 065 278	4 001 599	53 687 160
Tilgang/avgang	0	416 580	1 099 292	0	1 515 872
Akk. avskrivninger 31.12.	25 763	617 067	13 421 782	0	14 064 613
Regnskapsmessig verdi	70 850	1 323 181	35 742 789	4 001 599	41 138 420
Årets avskrivninger	19 322	366 697	1 061 991	0	1 448 011
Økonomisk levetid	3 år	5 år	5 / 10 / 50 år		
Avskrivningsplan	33%	20%	20 / 10 / 2%	Ikke avskrivbar	

Note 5 Konsernmellomværende

Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Langsiktige fordringer		
Trollborg Invest AS	18 650 000	19 000 000



Note 6 Lån og sikkerhet gitt til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til noen ledende personer i selskapet.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	2 100 000	1	2 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Trollborg Invest AS	2 100 000	100,00%	100,00%

Note 8 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ånnen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 100 000	15 966 476	-1 619 356	16 447 120
Årets resultat	0	0	-21 881	-21 881
Egenkapital 31.12.	2 100 000	15 966 476	-1 641 237	16 425 239

Note 9 Langsiktig gjeld/pantstillelser

Selskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 42 722 500 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2023 tilsammen kr 42 722 500 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 41 138 420 .



Revisjonsfirmaet
Schumacher & Hammer AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org. nr 988 520 292

Trond Schumacher
Statsautorisert revisor
Vidar Hammer
Statsautorisert revisor
Trygve Teien
Statsautorisert revisor
Jørgen H. Skalleberg
Statsautorisert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Kullerød Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kullerød Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på kr 21 881. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Kontoradresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Telefon: 33 18 72 90
post@revisorfirmaet.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

LARVIK, 30. mai 2024
Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS

Trond Schumacher

Trond Harald Schumacher
Statsautorisert revisor