



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 456 637  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLOSTERØYA VEST AS  
Forretningsadresse: c/o Skien Boligbyggelag  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2026

### 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, 22.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	37 420 825	19 642 506
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 420 825</b>	<b>19 642 506</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		34 034 871	18 026 539
Annen driftskostnad	3	4 111 589	5 234 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 146 460</b>	<b>23 261 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-725 635</b>	<b>-3 618 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		64 934	217 232
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 934</b>	<b>217 232</b>
Annen finanskostnad		446 452	169 281
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>446 452</b>	<b>169 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-381 518</b>	<b>47 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 107 153</b>	<b>-3 570 995</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-243 574	-764 881
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-863 579</b>	<b>-2 806 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-863 579</b>	<b>-2 806 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	10 000 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-10 863 579	-2 806 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-863 579</b>	<b>-2 806 114</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	2 065 466	2 065 466
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 065 466</b>	<b>2 065 466</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 065 466</b>	<b>2 065 466</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>54 464 359</b>	<b>86 642 638</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	35	13 307
Andre fordringer	7	3 205 057	3 199 047
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 205 092</b>	<b>3 212 354</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		10 000	45 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 284 112</b>	<b>17 065</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 963 563</b>	<b>89 917 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 029 029</b>	<b>91 982 523</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	941 880	941 880



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen innskutt egenkapital	5	39 204 637	39 204 637
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 146 517</b>	<b>40 146 517</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	13 741 917	24 605 496
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 741 917</b>	<b>24 605 496</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 888 434</b>	<b>64 752 013</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 597 573	1 841 147
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 597 573</b>	<b>1 841 147</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 597 573</b>	<b>1 841 147</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		271 918	163 809
Skyldige offentlige avgifter		116	
Annen kortsiktig gjeld	9	6 270 988	25 225 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 543 022</b>	<b>25 389 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 140 595</b>	<b>27 230 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 029 029</b>	<b>91 982 523</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335738

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 997 456 637  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KLOSTERØYA VEST AS  
Forretningsadresse: c/o Skien Boligbyggelag  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2026

#### 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, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 997 456 637  
KLOSTERØYA VEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	37 420 825	19 642 506
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 420 825</b>	<b>19 642 506</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		34 034 871	18 026 539
Annen driftskostnad	3	4 111 589	5 234 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 146 460</b>	<b>23 261 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-725 635</b>	<b>-3 618 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		64 934	217 232
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 934</b>	<b>217 232</b>
Annen finanskostnad		446 452	169 281
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>446 452</b>	<b>169 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-381 518</b>	<b>47 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-243 574	-764 881
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-863 579</b>	<b>-2 806 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-863 579</b>	<b>-2 806 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	10 000 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-10 863 579	-2 806 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-863 579</b>	<b>-2 806 114</b>



Organisasjonsnr: 997 456 637  
KLOSTERØYA VEST AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 2 065 466 2 065 466

Sum finansielle anleggsmidler 2 065 466 2 065 466

Sum anleggsmidler 2 065 466 2 065 466

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer 2 54 464 359 86 642 638

###### Fordringer

Kundefordringer 2 35 13 307

Andre fordringer 7 3 205 057 3 199 047

Sum fordringer 3 205 092 3 212 354

###### Investeringer

Andre finansielle instrumenter 10 000 45 000

Sum investeringer 10 000 45 000

###### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 284 112 17 065

Sum omløpsmidler 59 963 563 89 917 057

**SUM EIENDELER 62 029 029 91 982 523**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 941 880 941 880

Annen innskutt egenkapital 5 39 204 637 39 204 637

Sum innskutt egenkapital 40 146 517 40 146 517

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 13 741 917 24 605 496

Sum opptjent egenkapital 13 741 917 24 605 496

Sum egenkapital 53 888 434 64 752 013



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 597 573	1 841 147
Sum avsetninger for forpliktelse		1 597 573	1 841 147
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 597 573</b>	<b>1 841 147</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		271 918	163 809
Skyldige offentlige avgifter		116	
Annen kortsiktig gjeld	9	6 270 988	25 225 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 543 022</b>	<b>25 389 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 140 595</b>	<b>27 230 510</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 029 029</b>	<b>91 982 523</b>



Organisasjonsnr: 997 456 637  
KLOSTERØYA VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	47094.00	20.00	941880.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gbbl Prosjekt AS	17500.00	37.16%	Ordinære aksjer
Conceptor Bolig AS	17550.00	37.27%	Ordinære aksjer
Betonmast Eiendom AS	12044.00	25.57%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	47094.00	100.00%

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er av den grunn ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note  
6

#### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



## Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Klosterøya Vest Nøring AS	100.00%	100.00%	412908.00	-343088.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Klosterøya Vest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klosterøya Vest AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 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 (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 internkontroll 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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.

Porsgrunn, 12. februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: HBYNT-CSMMN-MYHTH-EIHNA-W5BKU-9MMWS



# 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."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-12 11:37:04 UTC



QES



Penneo Dokumentnrøkke: H8YNT-CSIMN-MYHTH-EHNA-W5BKU-9MWWX5

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.



[Admincontrol](#)

## List of Signatures Page 1/1

### Klosterøya oppdatert årsregnskap 2025.pdf

Name	Method	Signed at
Rasmussen, Sigvart Tinney	BANKID	2026-02-11 13:23 GMT+01
Skjellbred, Lasse	BANKID	2026-02-11 12:08 GMT+01
Aalberg-Hansen, Henriene	BANKID	2026-02-11 11:47 GMT+01
Larsen, Sven Yngve	BANKID	2026-02-11 15:36 GMT+01
Borge, Morten	BANKID	2026-02-11 10:25 GMT+01

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document's content and metadata. [BANKID](#) is a secure and reliable way to sign documents.



Klosterøya Vest AS  
997456637  
01.01.2025 - 31.12.2025  
Posteringer i Capgeo

1 (1)  
Løstid: 03.02.2026, 16:13  
Postering i.o.m. Serie 1 2  
Mellom dato: 01.01.2025 - 31.12.2025  
Alle bilagsserier Alle trans.

### Tilleggsposteringer

Postering	Konto	Tekst	Debet	Kredit
<b>Serie 1 1</b>				
31.12.2025		<b>Årets resultat</b>		
	2120	Årets resultat	243 574,00	
	8320	Årets resultat		243 574,00
	2060	Årets resultat	10 863 578,74	
	3960	Årets resultat		10 863 578,74
<b>Serie 1 2</b>				
31.12.2025		<b>Balanseføring felleskostnader usolgte</b>		
	4995	Balanseføring felleskostnader usolgte		391 696,26
	1450	Balanseføring felleskostnader usolgte	391 696,26	

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31

1  
Klosterøya Vest AS  
Tilleggsbilag til årsregnskap for 2025  
01.01.2025 - 31.12.2025



Klosterøya Vest AS  
 Avslutningsdato 31.12.2025  
 Spesifisert regnskap (inkludert tilleggsposteringer)

Konto	Forskjøp i år	Tilleggspost.	I år	I fjor	Endring i kr	Endring i %
1310 Akysse lengselig	2 073 499,00	0,00	2 073 499,00	2 073 499,00	0,00	0,00
1310 Innsamlinger i debitorstatustap	3 663 464,60	0,00	3 663 464,60	3 663 464,60	0,00	0,00
1430 Prosjekt under utførelse	54 072 663,00	391 606,28	54 464 269,28	96 642 637,76	-32 178 368,50	-37,14
Varer	54 072 663,00	391 606,28	54 464 269,28	94 642 637,76	-32 178 368,50	
1500 Kundefordringer	-9 694,00	0,00	-9 694,00	0,00	-9 694,00	0,00
1510 Restans på fakturaområder	-1 474,00	0,00	-1 474,00	7,84	-1 481,84	-18 901,02
1520 Avregning på innkjøp i returans	35,00	0,00	35,00	35,00	0,00	0,00
1530 Passiverte kreditorer (kostnadsområde)	0,00	0,00	0,00	13 294,48	-13 294,48	-100,00
1530 Kundefordringer	-11 331,00	0,00	-11 331,00	13 307,32	-24 638,32	
1490 Interimskontospill	0,00	0,00	0,00	51 714,00	-51 714,00	-100,00
1550 Fordringer på selskap i år med kontoen	2 582 413,00	0,00	2 582 413,00	2 710 602,48	-128 189,50	-4,81
1560 Øvrige fordringer	-5 406,00	0,00	-5 406,00	77 961,00	-83 367,00	-107,00
1570 Andre kortskilte fordringer	53 000,00	0,00	53 000,00	52 989,86	10,14	0,00
1575 Avregning mot billett i VV	294 236,00	0,00	294 236,00	302 779,89	-8 543,89	-12,73
Andre fordringer	3 209 667,00	0,00	3 209 667,00	3 194 647,32	15 019,70	0,47
1625 Andre i (betalt) (fordringsposten)	10 000,00	0,00	10 000,00	45 000,00	-35 000,00	-77,78
Andre finansielle instrumenter	16 606,00	0,00	16 606,00	43 606,00	-27 000,00	
1920 Bankkonto drift	2 284 112,00	0,00	2 284 112,00	17 065,39	2 267 046,60	13 284,50
Bankkredit, kontanter og lignende	2 284 112,00	0,00	2 284 112,00	17 065,39	2 267 046,60	
2000 Aksjekapital	-941 580,00	0,00	-941 580,00	-941 580,00	0,00	0,00
Aksjekapital	-941 580,00	0,00	-941 580,00	-941 580,00	0,00	0,00
2035 Annen innestift EK	-39 204 637,00	0,00	-39 204 637,00	-39 204 636,53	-0,47	0,00
Annen innestift egenkapital	-39 204 637,00	0,00	-39 204 637,00	-39 204 636,53	-0,47	
2050 Annen egenkapital	-24 605 496,00	10 863 578,74	-13 741 917,26	-24 605 495,80	10 863 578,54	-44,15
Annen egenkapital	-24 605 496,00	10 863 578,74	-13 741 917,26	-24 605 496,00	10 863 578,74	
2120 Utsatt skatt	-1 841 147,00	243 574,00	-1 597 573,00	-1 841 147,00	243 574,00	-13,23
Utsatt skatt	-1 841 147,00	243 574,00	-1 597 573,00	-1 841 147,00	243 574,00	
2400 Levevedergjeld	-271 913,00	0,00	-271 913,00	-163 309,13	-108 603,87	66,00
Levevedergjeld	-271 913,00	0,00	-271 913,00	-163 309,13	-108 603,87	
2710 Inngående merverdiavgift	-116,00	0,00	-116,00	0,00	-116,00	0,00
Skyldige offentlige avgifter	-116,00	0,00	-116,00	0,00	-116,00	
2730 Sparebank i gjeldposten	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Forskudd på kunder	-21 707,00	0,00	-21 707,00	-10 204,00	-11 503,00	-112,73
2902 Passiverte kreditorer (kostnadsområde)	13 608,00	0,00	13 608,00	0,00	13 608,00	0,00
2920 Rentplikt på til kjøp i samme i	-374 844,00	0,00	-374 844,00	-374 442,50	-401,50	0,00
2975 Forskudd tillegg for vask	-244 947,00	0,00	-244 947,00	-298 446,69	153 499,69	-5,22
2985 Omkostning	-5 100 000,00	0,00	-5 100 000,00	-24 050 000,00	18 950 000,00	-75,79
2990 Annen kortskilte gjeld	-332 092,00	0,00	-332 092,00	-332 092,00	0,00	0,00
Annen kortskilte gjeld	-4 229 626,00	0,00	-4 229 626,00	-25 225 325,19	18 995 699,19	
3235 Andre driftsinntekter	-1 625,00	0,00	-1 625,00	-5 574,00	3 949,00	-70,86
Inntekter fra kostnadsområde, tilleggsk ...	-19 200,00	0,00	-19 200,00	-27 900,00	8 700,00	-31,18
3905 Prosjektinntekter	-37 400 000,00	0,00	-37 400 000,00	-18 909 032,00	-17 490 968,00	82,73
Balanseløst	-37 429 625,00	0,00	-37 429 625,00	-19 643 306,00	-17 776 319,00	
4991 Prosjektområder	33 889 566,00	0,00	33 889 566,00	17 307 103,37	16 582 462,63	90,31
4993 Prosjektområder - Trinn 2	51 513,00	0,00	51 513,00	1 400,00	50 113,00	3 579,50
4996 Øvrige Prosjektområder	0,00	0,00	0,00	1 310,00	-1 310,00	-100,00
4997 Prosjektområder - Byggeritt 3	53 732,00	0,00	53 732,00	216 665,28	-162 933,28	-66,71
Varerstatistikk	24 034 871,00	0,00	24 034 871,00	18 024 836,00	14 000 035,00	

03.02.2026  
 16:13

Side 1

Klosterøya Vest AS # 1964788  
 12.02.2026 07:57:31



Alle tall er avrundet til to desimaler.  
 Tallene kan avvike fra de opprinnelige  
 tallene på grunn av avrundingsfeil.



Klosterøya Vest AS  
 Avslutningsdato 31.12.2025  
 Spesifisert regnskap (inkludert tilleggsposteringer)

Konto	Forskjøp   år	Tilleggspost.	I år	I fjor	Endring i år	Endring i %	
4885	Kostnader vedvarende utlegg	2 477 236,00	381 686,29	2 089 509,74	3 049 271,05	-1 959 761,31	-42,88
6340	Lys, varme	473,00	0,00	473,00	0,00	473,00	0,00
6420	Leie datanettverk	1 000,00	0,00	1 000,00	0,00	1 000,00	0,00
6480	Andre leieposter	173,00	0,00	173,00	0,00	173,00	0,00
6620	Andre drifts- og vedlikeholdskostn. utv.	21 546,00	0,00	21 546,00	0,00	21 546,00	0,00
6680	Andre drifts- og vedlikeholdskostn.	0,00	0,00	0,00	790,00	-790,00	-100,00
6700	Revisjon	63 000,00	0,00	63 000,00	0,00	63 000,00	0,00
6701	Honorar revisjon	0,00	0,00	0,00	171 580,00	-171 580,00	-100,00
6702	Honorar rådgivning revisjon	60 791,00	0,00	60 791,00	0,00	60 791,00	0,00
6705	Honorar regnskap	144 380,00	0,00	144 380,00	122 127,75	12 252,25	9,27
6710	Forsikringskostnader	28 876,00	0,00	28 876,00	16 290,25	12 585,75	77,51
6711	Honorar administrativt tjenest	3 750,00	0,00	3 750,00	3 437,75	3 102,24	2 702,24
6720	Honorar for juridisk bistand, fremdr...	520 684,00	0,00	520 684,00	1 113 281,35	-592 597,35	-52,33
6725	Honorar for juridisk bistand, ikke f...	22 590,00	0,00	22 590,00	0,00	22 590,00	0,00
6730	Honorar for teknisk rådgivning honorar	0,00	0,00	0,00	7 220,00	-7 220,00	-100,00
6740	Andre konsulenttjenester	31 500,00	0,00	31 500,00	0,00	31 500,00	0,00
6780	Lagende drifts- og servicevare	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
6790	Andre lønnetjenester	16 234,00	0,00	16 234,00	0,00	16 234,00	0,00
7040	Forsikring driftsmiddel	61 714,00	0,00	61 714,00	64 588,50	7 114,00	13,04
7420	Gjeld, finansieringskostnader	0,00	0,00	0,00	394,00	-394,00	-100,00
7500	Forsikringspremie	0,00	0,00	0,00	439,00	-439,00	-100,00
7710	Skattekostnader	43 380,00	0,00	43 380,00	28 526,88	18 851,12	63,62
7770	Bank- og kortgebyrer	11 996,00	0,00	11 996,00	8 842,40	3 093,60	34,90
7790	Andre utgifter, fremdragsrelatert	478 946,00	0,00	478 946,00	8 540,00	470 406,00	5 506,75
7830	Tap på fordringer	0,00	0,00	0,00	44 501,21	-44 501,21	-100,00
	<b>Ansatt driftskostnader</b>	<b>4 300 293,00</b>	<b>-381 686,29</b>	<b>4 111 966,74</b>	<b>5 234 912,77</b>	<b>-1 122 946,03</b>	
8050	Rentekostnader	-20 271,00	0,00	-20 271,00	-2 357,00	-17 914,00	780,09
8055	Rentekostnader BL	-44 603,00	0,00	-44 603,00	-2 10 735,41	174 072,41	-79,56
8059	Andre rentekostnader	0,00	0,00	0,00	3 409,39	-3 409,39	-100,00
	<b>Ansatt finansieringskostnader</b>	<b>-64 874,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-64 874,00</b>	<b>-217 732,02</b>	<b>152 858,02</b>	
8130	Renteløst utvalgt lån	0,00	0,00	0,00	14 122,50	-14 122,50	-100,00
8150	Renteløst utvalgt lån	440 440,00	0,00	440 440,00	0,00	440 440,00	0,00
8165	Andre renteløst utvalgt lån	0,00	0,00	0,00	104 849,78	-104 849,78	-100,00
8170	Finansieringskostnader	0,00	0,00	0,00	50 309,00	-50 309,00	-100,00
8181	Mønstre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ansatt finansieringsinntekter</b>	<b>440 440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>440 440,00</b>	<b>169 281,28</b>	<b>271 158,72</b>	
8320	Endring usann skatteskilte	0,00	243 874,00	243 874,00	764 481,00	520 607,00	-55,16
	<b>Skattekostnader på ordnet resultat</b>	<b>0,00</b>	<b>243 874,00</b>	<b>243 874,00</b>	<b>764 481,00</b>	<b>520 607,00</b>	
8023	Etableringskostnader	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	0,00
	<b>Tilleggsutgifter</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	
8890	Overføringer annen egenkapital	0,00	-10 853 578,74	-10 853 578,74	-2 800 113,68	-8 053 465,06	287,14
	<b>Overføringer annen egenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>-10 853 578,74</b>	<b>-10 853 578,74</b>	<b>-2 800 113,68</b>	<b>-8 053 465,06</b>	
	<b>Kontrollsum:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

03.02.2026  
 16:13

Side 2

Klosterøya Vest AS # 1964788  
 12.02.2026 07:57:31



Alle tall er avrundet til to desimaler.  
 Tallene kan avvike fra de faktiske tallene på grunn av avrundingsfeil.



**Klosterøya Vest AS**

---

## Årsrapport for 2025

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Årsregnskapet er kontrollert og godkjent.  
Tilleggsinformasjon er tilgjengelig på  
www.brnoey.sundreg.no

**Klosterøya Vest AS****Resultatregnskap**

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	37 420 825	19 642 506
Sum driftsinntekter		<u>37 420 825</u>	<u>19 642 506</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		34 034 871	18 026 539
Annen driftskostnad	3	4 111 589	5 234 913
Sum driftskostnader		<u>38 146 460</u>	<u>23 261 452</u>
Driftsresultat		<u>-725 635</u>	<u>-3 618 946</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		64 934	217 232
Annen finanskostnad		446 452	169 281
Netto finansposter		<u>-381 518</u>	<u>47 951</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 107 153</u>	<u>-3 570 995</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-243 574	-764 881
<b>Årsresultat</b>		<u>-863 579</u>	<u>-2 806 114</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	10 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	-10 863 579	-2 806 114
Sum disponert		<u>-863 579</u>	<u>-2 806 114</u>

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Årsregnskapet er godkjent og godkjent  
Tilgjengelig på [www.brnoey.sundregistrene.no](https://www.brnoey.sundregistrene.no)  
011 23 23 23



## Klosterøya Vest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	2 065 466	2 065 466
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Varer	2	54 464 359	86 642 638
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	-11 333	13 307
Andre fordringer	7	3 205 057	3 199 047
Sum fordringer		3 193 724	3 212 354
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter		10 000	45 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 284 112	17 065
Sum omløpsmidler		59 952 195	89 917 057
Sum eiendeler		62 017 661	91 982 523

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Alle tall er salgs- og driftsregnskap  
Tallene fremgår av årsregnskapet og er godkjent  
av Brønnøysundregistrene



## Klosterøya Vest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	941 880	941 880
Annen innskutt egenkapital	5	39 204 637	39 204 637
Sum innskutt egenkapital		<u>40 146 517</u>	<u>40 146 517</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	13 741 917	24 605 496
Sum egenkapital		<u>53 888 434</u>	<u>64 752 013</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 597 573	1 841 147
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		271 918	163 809
Skyldige offentlige avgifter		116	0
Annen kortsiktig gjeld	9	6 259 620	25 225 554
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 531 654</u>	<u>25 389 363</u>
Sum gjeld		<u>8 129 227</u>	<u>27 230 510</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>62 017 661</u>	<u>91 982 523</u>

31. desember 2025  
Skien, .

Lasse Skjelbred  
Styrets leder

Morten Borge  
Styremedlem

Sigvart Tinney Rasmussen  
Styremedlem

Sven Yngve Larsen  
Styremedlem

Henriette Aaberg-Hansen  
Styremedlem

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Årsregnskapet er kontrollert og godkjent av  
Tilleggsregnskapskontroll og kvalitetssikring  
AS, Oslo, Norge



## Klosterøya Vest AS

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for små foretak.

#### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost.

#### 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 varekretslopet. 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.

#### Varebeholdninger

Egenregi-prosjekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandarden for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregi-prosjekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskontrakter og virkelig verdi. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregningsmetode. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av antatt kostnadspådrag i forhold til totalt forventede kostnader. I forventede kostnader inngår også aktiverte renter. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Opptjente, ikke betalte inntekter er ført og klassifisert som "kundefordringer". Tomter for utbygging og nedlagte kostnader til den del av prosjektet hvor det ikke er foretatt inntektsføring er balanseført under "varer".

#### 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 sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Årsregnskapet er godkjent av regnskapsfører  
Tilgjengelig på [www.brno.no](https://www.brno.no) eller ved henvendelse til  
997456637



## Klosterøya Vest AS

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 2 - Prosjekter i arbeid

Varer i egenregi	2025	2024
Byggetrinn 4 - ferdigstilte andelsleiligheter	9 202 103	41 781 978
Byggetrinn 5 - prosjekt under utførelse	45 262 256	44 860 660
	<u>54 464 359</u>	<u>86 642 638</u>

Byggetrinn 4 er ferdigstilt og overlevert.  
Produksjon, igangværende prosjekter inngår i kundefordringer.

#### Note 3 - Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er av den grunn ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Endring utsatt skatt	<u>-243 573</u>	<u>-764 881</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-243 573</u>	<u>-764 881</u>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 107 153	-3 570 995
Permanente forskjeller	0	94 265
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-6 137 998</u>	<u>-3 170 227</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-7 245 151</u>	<u>-6 646 957</u>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Varebeholdning	<u>21 153 808</u>	<u>15 015 810</u>
Sum	<u>21 153 808</u>	<u>15 015 810</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-13 892 108</u>	<u>-6 646 957</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>7 261 700</u>	<u>8 368 853</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 597 574	1 841 148

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Alle tall er salgs- og driftsregnskap.  
Tallene er angitt i millioner kroner, med mindre annet er spesifisert.

**Klosterøya Vest AS****Noter til regnskapet for 2025****Note 5 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	941 880	39 204 637	24 605 496	64 752 013
Årsresultat	0	0	-863 579	-863 579
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-10 000 000	-10 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>941 880</b>	<b>39 204 637</b>	<b>13 741 917</b>	<b>53 888 434</b>

**Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v**

Selskapet er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap som følge av at datterselskaper Klosterøya Vest Næring AS er av uvesentlig betydning, jf. Regnskapsloven § 3-2 5.

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Klosterøya Vest Næring AS	17.01.2013	Skien	100 %	100 %	2 065 466

**Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

	2025	2024
Fordring på Klosterøya Vest Næring AS	2 882 413	2 703 602

**Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	47 094	20	941 880

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Gbbi Prosjekt AS	17 500	37,16 %	37,16 %
Conceptor Bolig AS	17 550	37,27 %	37,27 %
Betonmast Elendorm AS	12 044	25,57 %	25,57 %
<b>Sum</b>	<b>47 094</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Klosterøya Vest AS  
12.02.2026 07:57:31 # 1964788



Alle tall er avrundet til hele kroner.  
Tallene kan avvike fra de oppgitte tallene på grunn av avrundingsfeil.



**Klosterøya Vest AS**

**Noter til regnskapet for 2025**

**Note 9 - Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld	2025	2024
Forskudd fra kunde	266 654	266 651
Andel av fellesgjeld i borettslag	5 100 000	24 050 000
Gjeld til eiere	374 842	374 842
Annen kortsiktig gjeld	518 124	532 062
Sum	<u>6 259 620</u>	<u>25 225 555</u>

Klosterøya Vest AS # 1964788  
12.02.2026 07:57:31



Alle tall er salgs- og driftsregnskap  
Tallene er angitt i hele kroner og øre  
med to desimaler