



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 085 033  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØLNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Infanterivegen 16  
3734 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Aelita Navikaite  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### 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, 03.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	94 140	104 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>94 140</b>	<b>104 861</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-94 140</b>	<b>-104 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		371	133
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>371</b>	<b>133</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		501 186	412 192
Annen rentekostnad		168 893	140 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>670 080</b>	<b>552 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 709</b>	<b>-552 203</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-763 849</b>	<b>-657 063</b>
Skattekostnad på resultat	3	-168 047	-144 554
<b>Årsresultat</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-595 802	-59 280
Overført fra annen egenkapital			-453 229
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 396 192	1 228 145
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 396 192</b>	<b>1 228 145</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 396 192</b>	<b>1 228 145</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>13 058 506</b>	<b>12 852 307</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		96 972	405 858
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>96 972</b>	<b>405 858</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 155 479</b>	<b>13 258 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 551 671</b>	<b>14 486 310</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		655 082	59 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-655 082</b>	<b>-59 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 344 918</b>	<b>1 940 720</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 000 000	
Langsiktig konserngjeld		7 646 280	7 145 094
Øvrig langsiktig gjeld		2 552 473	2 385 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>13 198 753</b>	<b>9 530 320</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 198 753</b>	<b>9 530 320</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		3 000 000
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		8 000	15 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 000</b>	<b>3 015 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 206 753</b>	<b>12 545 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 551 671</b>	<b>14 486 310</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 613811

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 085 033  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØLNES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Infanterivegen 16  
3734 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Aelita Navikaite  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### 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 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, 02.07.2025

---

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: 991 085 033  
KJØLNES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	94 140	104 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>94 140</b>	<b>104 861</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-94 140</b>	<b>-104 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		371	133
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>371</b>	<b>133</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		501 186	412 192
Annen rentekostnad		168 893	140 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>670 080</b>	<b>552 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 709</b>	<b>-552 203</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-763 849</b>	<b>-657 063</b>
Skattekostnad på resultat	3	-168 047	-144 554
<b>Årsresultat</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-595 802	-59 280
Overført fra annen egenkapital			-453 229
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>



Organisasjonsnr: 991 085 033  
KJØLNES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 396 192	1 228 145
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 396 192</b>	<b>1 228 145</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 396 192</b>	<b>1 228 145</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	13 058 506	12 852 307
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		96 972	405 858
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>96 972</b>	<b>405 858</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 155 479</b>	<b>13 258 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 551 671</b>	<b>14 486 310</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		655 082	59 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-655 082</b>	<b>-59 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 344 918</b>	<b>1 940 720</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 000 000	
Langsiktig konserngjeld		7 646 280	7 145 094
Øvrig langsiktig gjeld		2 552 473	2 385 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>13 198 753</b>	<b>9 530 320</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 198 753</b>	<b>9 530 320</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		3 000 000
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		8 000	15 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 000</b>	<b>3 015 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 206 753</b>	<b>12 545 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 551 671</b>	<b>14 486 310</b>



Organisasjonsnr: 991 085 033  
KJØLNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kjølnes Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølnes 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.

Oslo, 27. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: COCUL-WCDZP-NHFGK-OMFON-EYQ03-VSW3X



# 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."

## Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-27 03:42:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: COCUL-WCDZP-NHFGK-0MF0N-EYQ03-VSW3X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Kjølnes Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 991 085 033**



## RESULTATREGNSKAP

### KJØLNES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2	94 140	104 861
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>94 140</b>	<b>104 861</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-94 140</b>	<b>-104 861</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		371	133
Rentekostnad til foretak i samme konsern		501 186	412 192
Annen rentekostnad		168 893	140 144
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-669 709</b>	<b>-552 203</b>
Resultat før skattekostnad		-763 849	-657 063
Skattekostnad på resultat	3	-168 047	-144 554
<b>Resultat</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		595 802	59 280
Overført fra annen egenkapital		0	453 229
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-595 802</b>	<b>-512 509</b>



## BALANSE

### KJØLNES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 396 192	1 228 145
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 396 192</b>	<b>1 228 145</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 396 192</b>	<b>1 228 145</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	13 058 506	12 852 307
Bankinnskudd, kontanter o.l.		96 972	405 858
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 155 479</b>	<b>13 258 165</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 551 671</b>	<b>14 486 310</b>



### BALANSE

#### KJØLNES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-655 082	-59 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-655 082</b>	<b>-59 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 344 918</b>	<b>1 940 720</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 000 000	0
Langsiktig konserngjeld		7 646 280	7 145 094
Øvrig langsiktig gjeld		2 552 473	2 385 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>13 198 753</b>	<b>9 530 320</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		8 000	15 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 000</b>	<b>3 015 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 206 753</b>	<b>12 545 590</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 551 671</b>	<b>14 486 310</b>

Skien, 23.06.2025  
Styret i Kjølnes Eiendom AS

Terje Hagerup Hjelset  
styreleder

Morten Borge  
styremedlem

Jarle Gehrken  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### VARER

Selskapet utvikler boliger for salg og utviklingstomt og aktiverte utviklingskostnader føres som varebeholdning. Tomter aktiveres først når den er overtatt. Utviklingskostnader aktiveres fra og med tomten er regulert til boligformål. Finanskostnader knyttet til tomten og utvikling kostnadsføres frem til tomten er regulert til boligformål. Finanskostnadene knyttet til tomt og utvikling som ikke er finansiert i samme konsern, aktiveres når tomten er regulert til boligformål. Beholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets daglig leder og styre er lønnet fra annet selskap.

## REVISOR

Kostnadsført ordinært revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 8 000.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-168 047	-144 554
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-168 047</b>	<b>-144 554</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-763 849	-657 063
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-206 199	-173 285
Avskåret rentefradrag	669 709	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-300 340</b>	<b>-830 348</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	-2 132 138	-2 338 337	-206 199
<b>Sum</b>	<b>-2 132 138</b>	<b>-2 338 337</b>	<b>-206 199</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 544 481	-3 244 141	300 340
Avskåret rentefradrag	-669 709	0	669 709
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-6 346 327</b>	<b>-5 582 478</b>	<b>763 849</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 396 192</b>	<b>-1 228 145</b>	<b>168 047</b>



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket Tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	2 000 000	-59 280	1 940 720
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-59 280</b>	<b>1 940 720</b>
Årets resultat		-595 802	-595 802
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-655 082</b>	<b>1 344 918</b>

## Note 5 Varer

	2024	2023
Utviklingskostnader	8 704 621	8 498 421
Utviklingstomt	4 353 886	4 353 886
<b>Sum</b>	<b>13 058 506</b>	<b>12 852 307</b>

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I KJØLNES EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	2 000,00	2 000 000

### EIERSTRUKTUR

Aksjonærene pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Peab Eiendomsutvikling AS	750	75,0	75,0
PBBL Prosjekt AS	250	25,0	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Lån

	2024	2023
Lån og renter fra Peab Eiendomsutvikling AS	7 646 280	7 145 094
Lån og renter fra PBBL Prosjekt AS	2 552 473	2 385 227
Banklån	3 000 000	3 000 000
<b>Sum lån</b>	<b>13 198 753</b>	<b>12 530 320</b>

Bokført verdi på pantsatte eiendeler knyttet til banklån utgjør kr 13 058 506. Lånet har flytende rente. Samtlige lån forfaller innen 5 år.

Selskapet har ved utgangen av 2024 ingen andre garantiforpliktelser.