



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 734 305
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KISTEFOS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dokkveien 1
0250 OSLO

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: Gaute Marstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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, 03.03.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 74 903 | 122 143 |
| Sum kostnader | | 74 903 | 122 143 |
| Driftsresultat | | -74 903 | -122 143 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | | 3 140 100 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | -2 937 |
| Annen renteinntekt | | 2 850 | 477 |
| Sum finansinntekter | | 2 850 | 3 137 640 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 180 828 | 18 686 |
| Sum finanskostnader | | 180 828 | 18 686 |
| Netto finans | | -177 978 | 3 118 954 |
| Resultat før skattekostnad | | -252 881 | 2 996 811 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -55 634 | -29 018 |
| Årsresultat | 5 | -197 247 | 3 025 829 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -197 247 | 3 025 829 |
| Totalresultat | | -197 247 | 3 025 829 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til/(fra) annen egenkapital | | -197 247 | 3 025 829 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -197 247 | 3 025 829 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 3 332 749 | 3 277 115 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 332 749 | 3 277 115 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 1 800 692 | 1 800 692 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 1 800 692 | 1 800 692 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 3 415 534 | 3 415 534 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 6, 7 | 298 672 680 | 295 807 805 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 302 088 214 | 299 223 339 |
| Sum anleggsmidler | | 307 221 655 | 304 301 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 41 020 | 15 448 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 41 020 | 15 448 |
| Sum omløpsmidler | | 41 020 | 15 448 |
| SUM EIENDELER | | 307 262 674 | 304 316 593 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 60 000 | 60 000 |
| Overkurs | | 164 833 002 | 164 833 002 |
| Annen innskutt egenkapital | | 71 677 766 | 71 677 766 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 236 570 768 | 236 570 768 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 67 141 570 | 67 338 817 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 67 141 570 | 67 338 817 |
| Sum egenkapital | 5 | 303 712 338 | 303 909 585 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 8 | | |
| Obligasjonslån | 8 | 3 537 836 | 407 008 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 8 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 3 537 836 | 407 008 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 537 836 | 407 008 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 500 | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 500 | |
| Sum gjeld | | 3 550 336 | 407 008 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 307 262 674 | 304 316 593 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 7 | | |
| Pantstillelser | 7 | | |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 321307

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 734 305
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KISTEFOS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dokkveien 1
0250 OSLO

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: Gaute Marstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

Revisjon

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 2025: Årsregnskap 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, 02.03.2026



Organisasjonsnr: 943 734 305
KISTEFOS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 74 903 | 122 143 |
| Sum kostnader | | 74 903 | 122 143 |
| Driftsresultat | | -74 903 | -122 143 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | | 3 140 100 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | -2 937 |
| Annen renteinntekt | | 2 850 | 477 |
| Sum finansinntekter | | 2 850 | 3 137 640 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 180 828 | 18 686 |
| Sum finanskostnader | | 180 828 | 18 686 |
| Netto finans | | -177 978 | 3 118 954 |
| Resultat før skattekostnad | | -252 881 | 2 996 811 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -55 634 | -29 018 |
| Årsresultat | 5 | -197 247 | 3 025 829 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -197 247 | 3 025 829 |
| Totalresultat | | -197 247 | 3 025 829 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til/(fra) annen egenkapital | | -197 247 | 3 025 829 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -197 247 | 3 025 829 |



Organisasjonsnr: 943 734 305
KISTEFOS EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 3 332 749 | 3 277 115 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 332 749 | 3 277 115 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 1 800 692 | 1 800 692 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 1 800 692 | 1 800 692 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 3 415 534 | 3 415 534 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 6, 7 | 298 672 680 | 295 807 805 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 302 088 214 | 299 223 339 |
| Sum anleggsmidler | | 307 221 655 | 304 301 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 41 020 | 15 448 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 41 020 | 15 448 |
| Sum omløpsmidler | | 41 020 | 15 448 |
| SUM EIENDELER | | 307 262 674 | 304 316 593 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 60 000 | 60 000 |
| Overkurs | | 164 833 002 | 164 833 002 |
| Annen innskutt egenkapital | | 71 677 766 | 71 677 766 |
| Sum innskutt egenkapital | | 236 570 768 | 236 570 768 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 67 141 570 | 67 338 817 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 67 141 570 | 67 338 817 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 5 | 303 712 338 | 303 909 585 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 8 | | |
| Obligasjonslån | 8 | 3 537 836 | 407 008 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 8 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 3 537 836 | 407 008 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 537 836 | 407 008 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 500 | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 500 | |
| Sum gjeld | | 3 550 336 | 407 008 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 307 262 674 | 304 316 593 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 7 | | |
| Pantstillelser | 7 | | |



Organisasjonsnr: 943 734 305
KISTEFOS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

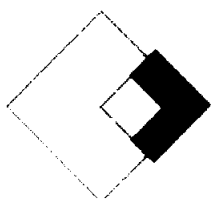
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2025

Kistefos Eiendom AS



Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Org. nr.: 943 734 305



Kistefos Eiendom AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-----------------|------------------|
| Annen driftskostnad | 2 | 74 903 | 122 143 |
| Sum driftskostnader | | 74 903 | 122 143 |
| Driftsresultat | | -74 903 | -122 143 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 0 | 3 140 100 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 0 | -2 937 |
| Annen renteinntekt | | 2 850 | 477 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 180 828 | 18 686 |
| Resultat av finansposter | | -177 978 | 3 118 954 |
| Resultat før skattekostnad | | -252 881 | 2 996 811 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -55 634 | -29 018 |
| Årsresultat | 5 | -197 247 | 3 025 829 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til/(fra) annen egenkapital | | -197 247 | 3 025 829 |
| Sum overføringer | | -197 247 | 3 025 829 |



Kistefos Eiendom AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 3 332 749 | 3 277 115 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 332 749 | 3 277 115 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 1 800 692 | 1 800 692 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 1 800 692 | 1 800 692 |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 3 415 534 | 3 415 534 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 6, 7 | 298 672 680 | 295 807 805 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 302 088 214 | 299 223 339 |
| Sum anleggsmidler | | 307 221 655 | 304 301 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 41 020 | 15 448 |
| Sum omløpsmidler | | 41 020 | 15 448 |
| Sum eiendeler | | 307 262 674 | 304 316 593 |



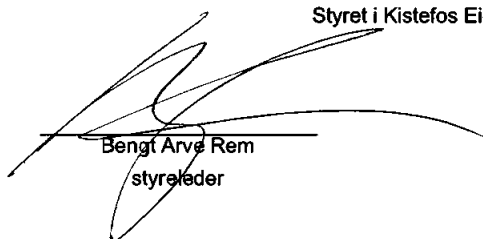
Kistefos Eiendom AS

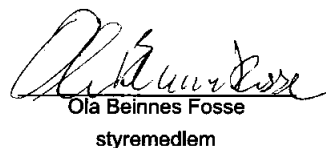
Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 60 000 | 60 000 |
| Overkurs | | 164 833 002 | 164 833 002 |
| Annen innskutt egenkapital | | 71 677 766 | 71 677 766 |
| Sum innskutt egenkapital | | 236 570 768 | 236 570 768 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 67 141 570 | 67 338 817 |
| Sum opptjent egenkapital | | 67 141 570 | 67 338 817 |
| Sum egenkapital | 5 | 303 712 338 | 303 909 585 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 8 | 3 537 836 | 407 008 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 3 537 836 | 407 008 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 500 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 500 | 0 |
| Sum gjeld | | 3 550 336 | 407 008 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 307 262 674 | 304 316 593 |

Oslo, 26.02.2026

Styret i Kistefos Eiendom AS


Bengt Arve Rem
styreleder


Ola Beirnes Fosse
styremedlem



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

De viktigste regnskapsprinsipper er beskrevet nedenfor.

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 klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Valuta

Kortsiktige og langsiktige pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs. Ingen poster er sikret ved terminkontrakter.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivningene er kineære og fastsettes ut fra en vurdering av de enkelte driftsmidlers antatt gjenværende økonomiske levetid. Innredning i leide lokaler avskrives over leiekontraktens løpetid.

I tilfeller der gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og salgsverdi) av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskapet og tilknyttet selskap er klassifisert som anleggsmiddel og bokføres etter kostmetoden.



Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

Finansielt motiverte investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter klassifiseres som omløpsmidler. Investeringene vurderes samlet til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer og mindre investeringer i deltakerlignet selskap klassifisert som langsiktige investeringer er vurdert til anskaffelseskost. Slike investeringer nedskrives når den virkelig verdi er vesentlig lavere enn anskaffelseskost og verdireduksjonen ikke antas å være av forbigående karakter.

Mottatt utbytte og andrer overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som finansinntekter.

Inntektsføring

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetninger til forventet tap.

Avsetninger til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

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 i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 1 Opplysninger om virksomheten

Arten av virksomheten:

Kistefos Eiendom AS driver erverv, utvikling, drift og salg av fast eiendom, handel-, konsulent-, shipping- og industrivirksomhet, og alt som står i forbindelse her under deltagelse i andre selskap.

Hvor virksomheten drives:

Virksomheten drives fra sin registrerte forretningsadresse i Oslo, Dokkveien 1 0250 Oslo.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, andre driftskostnader m.v.

Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|-----|------|------|
| Sum | 0 | 0 |

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til adm. direktør eller styre.

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor (inkl. mva)

| | | |
|--------------------|---------------|--|
| Lovpålagt revisjon | 52 009 | |
| Annen bistand | | |
| Sum | 52 009 | |



Note 3 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | Totalt |
|------------------------------------|---|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2025 | 16 267 692 | 16 267 692 |
| Anskaffelseskost 31.12.2025 | 16 267 692 | 16 267 692 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12 | -14 467 000 | -14 467 000 |
| Bokført verdi 31.12.2025 | 1 800 692 | 1 800 692 |

Avskrives ikke

Note 4 - Skatt

| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel | -55 634 | -29 018 |
| Årets skattekostnad | -55 634 | -29 018 |

Skattepliktig inntekt:

| | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ordinært resultat før skatt | -252 881 | 2 996 811 |
| Permanente forskjeller | 0 | -3 128 713 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -47 023 | -32 342 |
| Grunnlag betalbar skatt | -299 903 | -164 244 |

0

Betalbar skatt i balansen:

| | | |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

| | 2025 | 2024 | Endring |
|--|--------------------|--------------------|----------------|
| Varige driftsmidler | -14 549 350 | -14 596 373 | -47 023 |
| Skattemessig underskudd til fremføring | -599 509 | -299 605 | 299 904 |
| Sum | -15 148 859 | -14 895 978 | 252 881 |
| Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel | -15 148 859 | -14 895 978 | 252 881 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -3 332 749 | -3 277 115 | 55 634 |



Note 5 - Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2024 | 60 000 | 164 833 002 | 71 677 766 | 67 338 817 | 303 909 585 |
| Årets resultat | | | | -197 247 | -197 247 |
| Pr 31.12.2025 | 60 000 | 164 833 002 | 71 677 766 | 67 141 570 | 303 712 338 |

Selskapets aksjekapital er kr 60 000 fordelt på 157 620 aksjer a kr 0,3807. Alle aksjer har like rettigheter. Selskapet er et heleid datterselskap av Kistefos AS.

I samsvar med regnskapsloven § 7-46 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede og at regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Note 6 - Investering i datterselskaper og tilknyttede selskap

| Selskap | Eierandel | Bokført verdi |
|-------------------------|-----------|--------------------|
| AS Sagveien Næringsbygg | 100% | 3 415 534 |
| Oslo Airport City AS | 30,89% | 298 552 680 |
| KEF2HR AS | 50% | 120 000 |
| Total | | 302 088 214 |

Selskapene regnskapsføres etter kostmetoden.

Note 7 - Pantsettelse

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aksjer i Oslo Airport City AS | 241 651 570 | 243 422 348 |
| Sum | 241 651 570 | 243 422 348 |

20 719 617 av i alt 25 598 415 aksjer i Oslo Airport City AS er pantsatt til fordel for søsterselskapet Kistefos Equity Holdings AS gjeld til DNB, inntil 400.000.000 kroner.

Note 8 - Langsiktig gjeld

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Gjeld til selskap i samme konsern | 3 537 836 | 407 008 |
| Sum | 3 537 836 | 407 008 |

Ingen del av den langsiktige gjelden forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.



RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kistefos Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kistefos Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 197 247. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: ADU7Q-Q0VBC-PROFA-N5IQD-88THB-EEG94



Revisors beretning 2025 for Kistefos Eiendom AS

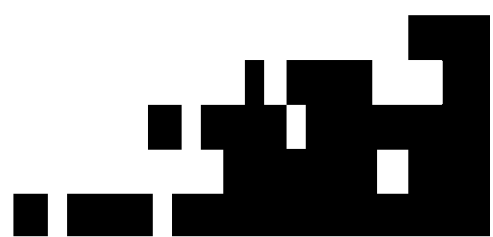


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. februar 2026
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ADU7Q-Q0VBC-PR0FA-N5IQD-88THB-EEG94





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."

Anders Magnus Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 12:50:50 UTC



QES



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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.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.