



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 183 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 15
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Vegard Lonar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		59 925	66 383
Sum kostnader		59 925	66 383
Driftsresultat		-59 925	-66 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 599	358
Sum finansinntekter		1 599	358
Annen rentekostnad		63 539	29 559
Sum finanskostnader		63 539	29 559
Netto finans		-61 940	-29 201
Resultat før skattekostnad		-121 865	-95 584
Skattekostnad på resultat	3	-26 810	-21 028
Årsresultat		-95 055	-74 556
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-95 055	-74 556
Totalresultat		-95 055	-74 556
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-95 055	-74 556
Sum overføringer og disponeringer		-95 055	-74 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	59 094	32 284
Sum immaterielle eiendeler		59 094	32 284
Sum anleggsmidler		59 094	32 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	6 190 749	6 014 541
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			599
Sum fordringer			599
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		
Sum omløpsmidler		6 190 749	6 015 140
SUM EIENDELER		6 249 843	6 047 424
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	2 689 959	2 689 959
Annen innskutt egenkapital	4	-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		2 708 819	2 708 819
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	209 517	114 462
Sum opptjent egenkapital		-209 517	-114 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital	6	2 499 302	2 594 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		67 050	16 125
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		1 183 491	924 193
Annen kortsiktig gjeld			12 750
Sum kortsiktig gjeld		1 250 541	953 068
Sum gjeld		3 750 541	3 453 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 249 843	6 047 424



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 404871

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 183 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØLNESJORDET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 15
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Vegard Lonar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 931 183 710
KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		59 925	66 383
Sum kostnader		59 925	66 383
Driftsresultat		-59 925	-66 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 599	358
Sum finansinntekter		1 599	358
Annen rentekostnad		63 539	29 559
Sum finanskostnader		63 539	29 559
Netto finans		-61 940	-29 201
Resultat før skattekostnad		-121 865	-95 584
Skattekostnad på resultat	3	-26 810	-21 028
Årsresultat		-95 055	-74 556
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-95 055	-74 556
Totalresultat		-95 055	-74 556
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-95 055	-74 556
Sum overføringer og disponeringer		-95 055	-74 556



Organisasjonsnr: 931 183 710
KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	59 094	32 284
Sum immaterielle eiendeler		59 094	32 284
Sum anleggsmidler		59 094	32 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	6 190 749	6 014 541
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			599
Sum fordringer			599
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6		
Sum omløpsmidler		6 190 749	6 015 140
SUM EIENDELER		6 249 843	6 047 424
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	2 689 959	2 689 959
Annen innskutt egenkapital	4	-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		2 708 819	2 708 819
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	209 517	114 462
Sum opptjent egenkapital		-209 517	-114 462
Sum egenkapital	6	2 499 302	2 594 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
Sum langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		67 050	16 125
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		1 183 491	924 193
Annen kortsiktig gjeld			12 750
Sum kortsiktig gjeld		1 250 541	953 068
Sum gjeld		3 750 541	3 453 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 249 843	6 047 424



Organisasjonsnr: 931 183 710
KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Kjølnesjordet Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 931 183 710



RESULTATREGNSKAP

KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		59 925	66 383
Sum driftskostnader		59 925	66 383
Driftsresultat		-59 925	-66 383
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		1 599	358
Annen rentekostnad		63 539	29 559
Resultat av finansposter		-61 940	-29 201
Resultat før skattekostnad		-121 865	-95 584
Skattekostnad på resultat	3	-26 810	-21 028
Årsresultat		-95 055	-74 556
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	95 055	74 556
Sum overføringer		-95 055	-74 556



BALANSE

KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	59 094	32 284
Sum immaterielle eiendeler		59 094	32 284
Sum anleggsmidler		59 094	32 284
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter under utvikling	5	6 190 749	6 014 541
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	599
Sum fordringer		0	599
Sum omløpsmidler		6 190 749	6 015 140
Sum eiendeler		6 249 843	6 047 424



BALANSE

KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	2 689 959	2 689 959
Annen innskutt egenkapital	4	-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		2 708 819	2 708 819
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-209 517	-114 462
Sum opptjent egenkapital		-209 517	-114 462
Sum egenkapital	6	2 499 302	2 594 357
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 050	16 125
Konserngjeld		1 183 491	924 193
Annen kortsiktig gjeld		0	12 750
Sum kortsiktig gjeld		1 250 541	953 068
Sum gjeld		3 750 541	3 453 068
Sum egenkapital og gjeld		6 249 843	6 047 424

27.04.2026
Styret i Kjølnesjordet Utvikling AS

Skule Wærstad
styreleder



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.

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.

PROSJEKTER UNDER UTVIKLING

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Kjølnesjordet Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Kjølnesjordet Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-26 810	-21 028
Skattekostnad ordinært resultat	-26 810	-21 028
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-121 865	-95 584
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-121 865	-95 584
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-268 610	-146 746	121 865
Grunnlag for utsatt skattefordel	-268 610	-146 746	121 865
Utsatt skattefordel (22 %)	-59 094	-32 284	26 810

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	2 689 959	-11 140	-114 462	2 594 357
Årets resultat				-95 055	-95 055
Pr 31.12.2025	30 000	2 689 959	-11 140	-209 517	2 499 302

Note 5 Prosjekter under utvikling

	2025	2024
Prosjekter under utvikling	6 190 749	6 014 541
Sum	6 190 749	6 014 541

Prosjekter under utvikling består av tomt og utviklingskostnader.



Note 6 Fortsatt drift

Selskapet er et utviklingsselskap som vil gå med underskudd noen år før prosjektet realiseres. Morselskapet, Porsgrunn Utvikling AS vil bistå selskapet med nødvendig kapital om det skulle være nødvendig. Selskapet er også underlagt Porsgrunn Utvikling AS sitt konsernkontosystem. Dette gjør at selskapets bankkonto ofte vil stå i minus ved årsavslutning. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på dette.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KJØLNESJORDET UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30,0	30 000
Sum	1 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Porsgrunn Utvikling AS	1 000	100,0	100,0

Note 8 Konsernmellomværende

Konsernregnskap

Kjølnesjordet Utvikling AS er datterselskap til Porsgrunn Utvikling AS som har forretningskontor i Jernbanegata 15, 3916 Porsgrunn. Porsgrunn Utvikling AS utarbeider konsernregnskap der Kjølnesjordet Utvikling AS inngår i konsolideringen.

Konsernmellomværende	2025	2024
Langsiktig gjeld	2 500 000	2 500 000
Sum	2 500 000	2 500 000



RESULTATREGNSKAP

KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		59 925	66 383
Sum driftskostnader		59 925	66 383
Driftsresultat		-59 925	-66 383
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		1 599	358
Annen rentekostnad		63 539	29 559
Resultat av finansposter		-61 940	-29 201
Resultat før skattekostnad		-121 865	-95 584
Skattekostnad på resultat	3	-26 810	-21 028
Årsresultat		-95 055	-74 556
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	95 055	74 556
Sum overføringer		-95 055	-74 556



BALANSE

KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	59 094	32 284
Sum immaterielle eiendeler		59 094	32 284
Sum anleggsmidler		59 094	32 284
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter under utvikling	5	6 190 749	6 014 541
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	599
Sum fordringer		0	599
Sum omløpsmidler		6 190 749	6 015 140
Sum eiendeler		6 249 843	6 047 424



BALANSE

KJØLNESJORDET UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	2 689 959	2 689 959
Annen innskutt egenkapital	4	-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		2 708 819	2 708 819
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-209 517	-114 462
Sum opptjent egenkapital		-209 517	-114 462
Sum egenkapital	6	2 499 302	2 594 357
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8	2 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 500 000	2 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 050	16 125
Konserngjeld		1 183 491	924 193
Annen kortsiktig gjeld		0	12 750
Sum kortsiktig gjeld		1 250 541	953 068
Sum gjeld		3 750 541	3 453 068
Sum egenkapital og gjeld		6 249 843	6 047 424

27.04.2026

Styret i Kjølnesjordet Utvikling AS

Skule Wærstad
styreleder