



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	918 074 104
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	COGNIA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Borgeskogen 46 3160 STOKKE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Grant Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.03.2025

### 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, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		819 540	933 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>819 540</b>	<b>933 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 690 874	5 247 007
Annen driftskostnad	2	2 318 190	1 859 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 009 064</b>	<b>7 106 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 189 524</b>	<b>-6 172 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		19 000 409	15 262 312
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		19 000 409	15 262 312
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 731 866	8 304 704
Annen finansinntekt		5 750 927	656 629
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 483 611</b>	<b>39 485 957</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		12 000 000	
Annen finanskostnad		10 395 205	10 229 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 395 205</b>	<b>10 229 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 087 997</b>	<b>13 994 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 898 473</b>	<b>7 822 165</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 201 425	1 599 661
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 697 048</b>	<b>6 222 504</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 697 048</b>	<b>6 222 504</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		21 000 000
Konsernbidrag	4	18 925 123	13 923 083
Overføringer annen egenkapital	4	-17 228 075	-28 700 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 697 048</b>	<b>6 222 504</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	173 042 766	211 229 608
Lån til foretak i samme konsern	6	181 644 805	215 360 929
Andre fordringer	7	22 945 705	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>377 633 276</b>	<b>426 640 537</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>377 633 276</b>	<b>426 640 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>			<b>237 925</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		372 875
Andre fordringer	6	27 385 347	22 405 347
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 385 347</b>	<b>22 778 222</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>10 489 910</b>	<b>1 786 799</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 875 257</b>	<b>24 802 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>415 508 533</b>	<b>451 443 483</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 9	4 400 000	4 400 000
Overkurs	4	26 325 168	19 592 641
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 725 168</b>	<b>23 992 641</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	121 192 800	138 420 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 192 800</b>	<b>138 420 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 917 968</b>	<b>162 413 516</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	238 892 500	248 857 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>238 892 500</b>	<b>248 857 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>238 892 500</b>	<b>248 857 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	119 399	103 474
Skyldige offentlige avgifter	8	395 210	393 343
Annen kortsiktig gjeld	6	24 183 456	39 675 650
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 698 065</b>	<b>40 172 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>263 590 565</b>	<b>289 029 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>415 508 533</b>	<b>451 443 483</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346034

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 074 104  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: COGNIA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Borgeskogen 46  
3160 STOKKE

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Grant Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

#### 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, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 918 074 104  
COGNIA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		819 540	933 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>819 540</b>	<b>933 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 690 874	5 247 007
Annen driftskostnad	2	2 318 190	1 859 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 009 064</b>	<b>7 106 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 189 524</b>	<b>-6 172 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		19 000 409	15 262 312
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		19 000 409	15 262 312
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 731 866	8 304 704
Annen finansinntekt		5 750 927	656 629
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 483 611</b>	<b>39 485 957</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		12 000 000	
Annen finanskostnad		10 395 205	10 229 290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 395 205</b>	<b>10 229 290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 087 997</b>	<b>13 994 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 201 425	1 599 661
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 697 048</b>	<b>6 222 504</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 697 048</b>	<b>6 222 504</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		21 000 000
Konsernbidrag	4	18 925 123	13 923 083
Overføringer annen egenkapital	4	-17 228 075	-28 700 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 697 048</b>	<b>6 222 504</b>



Organisasjonsnr: 918 074 104  
COGNIA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	173 042 766	211 229 608
Lån til foretak i samme konsern	6	181 644 805	215 360 929
Andre fordringer	7	22 945 705	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>377 633 276</b>	<b>426 640 537</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>377 633 276</b>	<b>426 640 537</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 237 925

##### Fordringer

Kundefordringer	6		372 875
Andre fordringer	6	27 385 347	22 405 347
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 385 347</b>	<b>22 778 222</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 8 10 489 910 1 786 799

Sum omløpsmidler 37 875 257 24 802 946

**SUM EIENDELER 415 508 533 451 443 483**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 9	4 400 000	4 400 000
Overkurs	4	26 325 168	19 592 641
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 725 168</b>	<b>23 992 641</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	121 192 800	138 420 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 192 800</b>	<b>138 420 875</b>

**Sum egenkapital 151 917 968 162 413 516**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	238 892 500	248 857 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>238 892 500</b>	<b>248 857 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>238 892 500</b>	<b>248 857 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	119 399	103 474
Skyldige offentlige avgifter	8	395 210	393 343
Annen kortsiktig gjeld	6	24 183 456	39 675 650
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 698 065</b>	<b>40 172 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>263 590 565</b>	<b>289 029 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>415 508 533</b>	<b>451 443 483</b>



Organisasjonsnr: 918 074 104  
COGNIA EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
9

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	40000.00	110.00	4400000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Cognia AS	40000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	40000.00	100.00%	

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4521909.00	4130917.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	750207.00	682465.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	331653.00	282661.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	87105.00	150964.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5690874.00	5247007.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	54000.00	50000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



18589.00 29109.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72589.00	79109.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virkomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.00

## Note

5

### 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>
Cognia Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	1962607.00	311300.00
Øya 13 AS	100.00%	100.00%	11322475.00	971585.00
Træleborgveien 3 AS	100.00%	100.00%	7976759.00	2217023.00
Ramdalveien 4 AS	100.00%	100.00%	6616370.00	884578.00
Nygårdsveien 79 AS	100.00%	100.00%	59924043.00	5096923.00
Øya 23 AS	100.00%	100.00%	16635146.00	2852697.00
Stensarmen 4 AS	100.00%	100.00%	15576343.00	-10256700.00
Stoltenbergsgate 54 AS	100.00%	100.00%	18335675.00	1715567.00
Hvittingfossveien 151 AS	100.00%	100.00%	7291386.00	835334.00
Toppen Industripark 7 AS	100.00%	100.00%	32385397.00	1638061.00
Wirgenesvei 3 AS	100.00%	100.00%	9697338.00	4376.00

Ulefossveien AS er solgt i 2024 med en gevinst på 4 112 762.  
Virkomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf. undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS. Konsernregnskapet publiseres også på [www.cognia.no](http://www.cognia.no).

#### Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Inntekter

Selskapets inntekter består av konsulenthonorar og inntektsføres når tjenesten er levert.

#### 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 varekretsløpet. 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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### 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 er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
----------------	------	------

Side 1



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

Lønninger	4 521 909	4 130 917
Arbeidsgiveravgift	750 207	682 465
Pensjonskostnader	331 653	282 661
Andre ytelser	87 105	150 964
Sum	<u>5 690 874</u>	<u>5 247 007</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	54 000	50 000
Andre tjenester	18 589	29 109

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skatteeffekt av konsernbidrag	<u>2 201 425</u>	<u>1 599 660</u>
Årets totale skattekostnad	<u>2 201 425</u>	<u>1 599 660</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 898 473	7 822 165
Permanente forskjeller	8 770	28 037
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	12 000 000	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	420 979
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 494 320	-1 000 000
Resultatført konsernbidrag	-19 000 409	-15 262 312
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>-4 112 762</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-8 700 248	-7 991 131
Mottatt konsernbidrag	18 706 723	15 262 312
Ytet konsernbidrag	<u>-10 006 475</u>	<u>-7 271 181</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

*Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt*

	<b>2024</b>
22% skatt av resultat før skatt	857 664

Side 2



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

Permanente forskjeller (22%)	1 408 371
Inntektsført konsernbidrag uten skattemessig effekt	-64 610
Beregnet skattekostnad	<u>2 201 425</u>

Effektiv skattesats \*) 56,5 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	4 400 000	19 592 641	138 420 875	162 413 516
Årsresultat	0	0	1 697 048	1 697 048
Mottatt konsernbidrag	0	6 732 527	0	6 732 527
Avgitt konsernbidrag	0	0	-18 925 123	-18 925 123
Egenkapital 31.12.2024	<u>4 400 000</u>	<u>26 325 168</u>	<u>121 192 800</u>	<u>151 917 968</u>

### Note 5 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Cognia Eiendomsdrift AS	Sandefjord	100 %	311 300	1 962 607	30 000
Øya 13 AS	Sandefjord	100 %	971 585	11 322 475	22 390 267
Træleborgveien 3 AS	Sandefjord	100 %	2 217 023	7 976 759	24 719 663
Ramdalveien 4 AS	Sandefjord	100 %	884 578	6 616 370	8 838 394
Nygårdsveien 79 AS	Sandefjord	100 %	5 096 923	59 924 043	13 392 353
Øya 23 AS	Sandefjord	100 %	2 852 697	16 635 146	26 897 311
Stensarmen 4 AS	Sandefjord	100 %	-10 256 700	15 576 343	10 530 000
Stoltenbergsgate 54 AS	Sandefjord	100 %	1 715 567	18 335 675	18 209 641
Hvitvingfossveien 151 AS	Sandefjord	100 %	835 334	7 291 386	12 170 298
Toppen Industripark 7 AS	Sandefjord	100 %	1 638 061	32 385 397	27 715 544
Wirgenesvei 3 AS	Sandefjord	100 %	4 376	9 697 338	8 149 295
Sum			<u>6 270 744</u>	<u>187 723 539</u>	<u>173 042 766</u>

Ulefossveien AS er solgt i 2024 med en gevinst på 4 112 762.



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lån til foretak i samme konsern	181 644 805	215 360 929
Kundefordringer konsern	0	372 875
Andre kortsiktige fordringer konsern	27 255 246	22 370 986
Sum	<u>208 900 051</u>	<u>238 104 790</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld innen konsern	92 472	89 126
Annen kortsiktig gjeld	21 187 262	16 522 744
Sum	<u>21 279 734</u>	<u>16 611 870</u>

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	181 644 805	215 360 929
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	166 567 500	180 282 500
<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
100% av aksjene i Øya 13 AS	22 390 267	22 390 267
<i>Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	238 892 500	248 857 500

Det er tatt pant i eiendom i følgende datterselskap:

Øya 13 AS  
Ramdalveien AS  
Nygårdsveien 79 AS  
Øya 23 AS  
Hvittingfossveien 151 AS  
Stensarmen 4 AS  
Stoltenbergsgate 54 AS  
Træleborgveien 3 AS  
Toppen Industripark 7 AS  
Wirgenesvei 3 AS

#### Note 8 - Bankinnskudd

	<b>2024</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	198 765



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	40 000	110	4 400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Cognia AS	40 000	100 %	100 %



Cognia Eiendom AS  
Org.nr: 918 074 104

---

## Årsrapport for 2024

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning

---

Side 1

Transaksjon 09222115557540419447



Signert GTL, NEF, SS



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		819 540	933 870
Sum driftsinntekter		<u>819 540</u>	<u>933 870</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 690 874	5 247 007
Annen driftskostnad	2	<u>2 318 190</u>	<u>1 859 053</u>
Sum driftskostnader		<u>8 009 064</u>	<u>7 106 060</u>
Driftsresultat		<u>-7 189 524</u>	<u>-6 172 190</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		19 000 409	15 262 312
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 731 866	8 304 704
Annen finansinntekt		5 750 927	656 629
Nedskrivning av finansielle eiendeler		12 000 000	0
Annen finanskostnad		<u>10 395 205</u>	<u>10 229 290</u>
Netto finansposter		<u>11 087 997</u>	<u>13 994 355</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 898 473</u>	<u>7 822 165</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>2 201 425</u>	<u>1 599 661</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 697 048</u>	<u>6 222 504</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	0	21 000 000
Konsernbidrag	4	18 925 123	13 923 083
Overføringer annen egenkapital	4	<u>-17 228 075</u>	<u>-28 700 579</u>
Sum disponert		<u>1 697 048</u>	<u>6 222 504</u>

Side 2





## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	173 042 766	211 229 608
Lån til foretak i samme konsern	6	181 644 805	215 360 929
Andre fordringer	7	22 945 705	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>377 633 276</u>	<u>426 640 537</u>
Sum anleggsmidler		<u>377 633 276</u>	<u>426 640 537</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		<u>0</u>	<u>237 925</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	0	372 875
Andre fordringer	6	27 385 347	22 405 347
Sum fordringer		<u>27 385 347</u>	<u>22 778 222</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	<u>10 489 910</u>	<u>1 786 799</u>
Sum omløpsmidler		<u>37 875 257</u>	<u>24 802 946</u>
Sum eiendeler		<u>415 508 533</u>	<u>451 443 483</u>





## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 9	4 400 000	4 400 000
Overkurs	4	26 325 168	19 592 641
Sum innskutt egenkapital		<u>30 725 168</u>	<u>23 992 641</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	121 192 800	138 420 875
Sum egenkapital		<u>151 917 968</u>	<u>162 413 516</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	238 892 500	248 857 500
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	119 399	103 474
Skyldige offentlige avgifter	8	395 210	393 343
Annen kortsiktig gjeld	6	24 183 456	39 675 650
Sum kortsiktig gjeld		<u>24 698 065</u>	<u>40 172 467</u>
Sum gjeld		<u>263 590 565</u>	<u>289 029 967</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>415 508 533</u>	<u>451 443 483</u>

31. desember 2024  
Borgeskogen, 3. mars 2025

Grant Trygve Larsen  
Styrets leder

Nils Edgar Fredriksen  
Styremedlem

Scott Michael Smith  
Daglig leder

Side 4

Transaksjon 09222115557540419447



Signert GTL, NEF, SS



## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Det utarbeides ikke konsernregnskap med Cognia Eiendom AS som morselskap. Selskapet inngår i konsolidert regnskap med Cognia Holding AS som morselskap. Konsernregnskapet utleveres ved å kontakte Cognia Holding AS. Konsernregnskapet publiseres også på [www.cognia.no](http://www.cognia.no).

#### *Datterselskap*

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Inntekter*

Selskapets inntekter består av konsulenthonorar og inntektsføres når tjenesten er levert.

#### *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 varekretsløpet. 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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### *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 er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.





### Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

#### Noter til regnskapet for 2024

##### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	4 521 909	4 130 917
Arbeidsgiveravgift	750 207	682 465
Pensjonskostnader	331 653	282 661
Andre ytelser	87 105	150 964
Sum	<u>5 690 874</u>	<u>5 247 007</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	54 000	50 000
Andre tjenester	18 589	29 109

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

##### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Skatteeffekt av konsernbidrag	<u>2 201 425</u>	<u>1 599 660</u>
Årets totale skattekostnad	<u>2 201 425</u>	<u>1 599 660</u>

  

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	3 898 473	7 822 165
Permanente forskjeller	8 770	28 037
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	12 000 000	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	420 979
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 494 320	-1 000 000
Resultatført konsernbidrag	-19 000 409	-15 262 312
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	<u>-4 112 762</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-8 700 248	-7 991 131
Mottatt konsernbidrag	18 706 723	15 262 312
Ytet konsernbidrag	<u>-10 006 475</u>	<u>-7 271 181</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Side 6





## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2024
22% skatt av resultat før skatt	857 664
Permanente forskjeller (22%)	1 408 371
Inntektsført konsernbidrag uten skattemessig effekt	-64 610
Beregnet skattekostnad	<u>2 201 425</u>
Effektiv skattesats *)	56,5 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	4 400 000	19 592 641	138 420 875	162 413 516
Årsresultat	0	0	1 697 048	1 697 048
Mottatt konsernbidrag	0	6 732 527	0	6 732 527
Avgitt konsernbidrag	0	0	-18 925 123	-18 925 123
Egenkapital 31.12.2024	<u>4 400 000</u>	<u>26 325 168</u>	<u>121 192 800</u>	<u>151 917 968</u>

### Note 5 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Cognia Eiendomsdrift AS	Sandefjord	100 %	311 300	1 962 607	30 000
Øya 13 AS	Sandefjord	100 %	971 585	11 322 475	22 390 267
Træleborgveien 3 AS	Sandefjord	100 %	2 217 023	7 976 759	24 719 663
Ramdalveien 4 AS	Sandefjord	100 %	884 578	6 616 370	8 838 394
Nygårdsveien 79 AS	Sandefjord	100 %	5 096 923	59 924 043	13 392 353
Øya 23 AS	Sandefjord	100 %	2 852 697	16 635 146	26 897 311
Stensarmen 4 AS	Sandefjord	100 %	-10 256 700	15 576 343	10 530 000
Stoltenbergsgate 54 AS	Sandefjord	100 %	1 715 567	18 335 675	18 209 641
Hvitvingfossveien 151 AS	Sandefjord	100 %	835 334	7 291 386	12 170 298
Toppen Industripark 7 AS	Sandefjord	100 %	1 638 061	32 385 397	27 715 544
Wirgenesvei 3 AS	Sandefjord	100 %	4 376	9 697 338	8 149 295
Sum			<u>6 270 744</u>	<u>187 723 539</u>	<u>173 042 766</u>

Ulefossveien AS er solgt i 2024 med en gevinst på 4 112 762.





## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lån til foretak i samme konsern	181 644 805	215 360 929
Kundefordringer konsern	0	372 875
Andre kortsiktige fordringer konsern	27 255 246	22 370 986
Sum	<u>208 900 051</u>	<u>238 104 790</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld innen konsern	92 472	89 126
Annen kortsiktig gjeld	21 187 262	16 522 744
Sum	<u>21 279 734</u>	<u>16 611 870</u>

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	181 644 805	215 360 929
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	166 567 500	180 282 500
<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
100% av aksjene i Øya 13 AS	22 390 267	22 390 267
<i>Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	238 892 500	248 857 500

Det er tatt pant i eiendom i følgende datterselskap:

Øya 13 AS  
Ramdalveien AS  
Nygårdsveien 79 AS  
Øya 23 AS  
Hvittingfossveien 151 AS  
Stensarmen 4 AS  
Stoltenbergsgate 54 AS  
Træleborgveien 3 AS  
Toppen Industripark 7 AS  
Wirgenesvei 3 AS

#### Note 8 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	<b>2024</b>
	198 765





## Cognia Eiendom AS

Org.nr: 918 074 104

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	40 000	110	4 400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Cognia AS	40 000	100 %	100 %





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540419447

### Dokument

**918074104 Cognia Eiendom AS for 01.01.2024-31.12 rev3**

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2025-02-28 14:32:18 CET (+0100) av Caroline

Skotmyr (CS)

Ferdigstilt den 2025-03-05 10:21:21 CET (+0100)

### Initiativtaker

**Caroline Skotmyr (CS)**

Cognia AS

caroline.skotmyr@cognia.no

+4792618673

### Underskriverne

**Grant Trygve Larsen (GTL)**

grant.larsen@cognia.no

Signert 2025-03-03 17:04:01 CET (+0100)

**Nils Edgar Fredriksen (NEF)**

nils.fredriksen@cognia.no

Signert 2025-03-05 07:51:16 CET (+0100)

**Scott Smith (SS)**

scott.smith@cogniaeiendom.no

Signert 2025-03-05 10:21:21 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Tassebekkveien 354  
3160 Stokke  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Cogna Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Cogna Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 regnskapskikk 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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



**BDO**

BDO AS

Asle Aftret  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E6MTZ-HFJA0-SEDC00-GAS7V-WW7DQ-4GH2V



# 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."

## Aftret, Asle

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502191

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-06 19:15:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E6MTZ-HFJA0-SEDO0-GAS7V-WW7DQ-4GH2V

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.