



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 689 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CCL PROPERTY BYGG AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 OSLO

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: Malling & Co Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.01.2026

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, 14.01.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 502 556	12 331 906
Sum inntekter		15 502 556	12 331 906
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 065 013	5 065 013
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		895 641	633 985
Sum kostnader		5 960 654	5 698 998
Driftsresultat		9 541 902	6 632 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 127	165
Annen finansinntekt			98
Sum finansinntekter		1 127	263
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	13 664 951	14 045 466
Annen rentekostnad			53 952
Sum finanskostnader		13 664 951	14 099 418
Netto finans		-13 663 824	-14 099 155
Resultat før skattekostnad		-4 121 922	-7 466 246
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat	4	-4 121 922	-7 466 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 121 922	-7 466 246
Totalresultat		-4 121 922	-7 466 246
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 121 922	-7 466 246



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		-4 121 922	-7 466 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	185 428 849	190 493 862
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		185 428 849	190 493 862
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		185 428 849	190 493 862
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		20 034	19 451
Konsernfordringer	3		5 000 000
Sum fordringer		20 034	5 019 451
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		253 925	1 516 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 925	1 516 719
Sum omløpsmidler		273 959	6 536 169
SUM EIENDELER		185 702 808	197 030 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 545 189	5 423 267
Sum opptjent egenkapital		-9 545 189	-5 423 267
Sum egenkapital	4, 5	-9 515 189	-5 393 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3	194 428 838	201 714 342
Sum annen langsiktig gjeld		194 428 838	201 714 342
Sum langsiktig gjeld		194 428 838	201 714 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 826	24 511
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		671 068	680 675
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		54 265	3 770
Sum kortsiktig gjeld		789 159	708 956
Sum gjeld		195 217 997	202 423 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 702 808	197 030 031



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 300800

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 689 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CCL PROPERTY BYGG AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 OSLO

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: Malling & Co Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.01.2026

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 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, 13.01.2026

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: 922 689 407
CCL PROPERTY BYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 502 556	12 331 906
Sum inntekter		15 502 556	12 331 906
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 065 013	5 065 013
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		895 641	633 985
Sum kostnader		5 960 654	5 698 998
Driftsresultat		9 541 902	6 632 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 127	165
Annen finansinntekt			98
Sum finansinntekter		1 127	263
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	13 664 951	14 045 466
Annen rentekostnad			53 952
Sum finanskostnader		13 664 951	14 099 418
Netto finans		-13 663 824	-14 099 155
Resultat før skattekostnad		-4 121 922	-7 466 246
Skattekostnad på resultat	6		
Årsresultat	4	-4 121 922	-7 466 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 121 922	-7 466 246
Totalresultat		-4 121 922	-7 466 246
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 121 922	-7 466 246
Sum overføringer og disponeringer		-4 121 922	-7 466 246



Organisasjonsnr: 922 689 407
CCL PROPERTY BYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	185 428 849	190 493 862
--------------	---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		185 428 849	190 493 862
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	3		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		185 428 849	190 493 862
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		20 034	19 451
------------	--	--------	--------

Konsernfordringer	3		5 000 000
-------------------	---	--	-----------

Sum fordringer		20 034	5 019 451
-----------------------	--	---------------	------------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		253 925	1 516 719
----	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		253 925	1 516 719
------------------------------	--	----------------	------------------

Sum omløpsmidler		273 959	6 536 169
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		185 702 808	197 030 031
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		30 000	30 000
--------------	--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Udekket tap		9 545 189	5 423 267
-------------	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		-9 545 189	-5 423 267
Sum egenkapital	4, 5	-9 515 189	-5 393 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3	194 428 838	201 714 342
Sum annen langsiktig gjeld		194 428 838	201 714 342
Sum langsiktig gjeld		194 428 838	201 714 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 826	24 511
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		671 068	680 675
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		54 265	3 770
Sum kortsiktig gjeld		789 159	708 956
Sum gjeld		195 217 997	202 423 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 702 808	197 030 031



Organisasjonsnr: 922 689 407
CCL PROPERTY BYGG 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

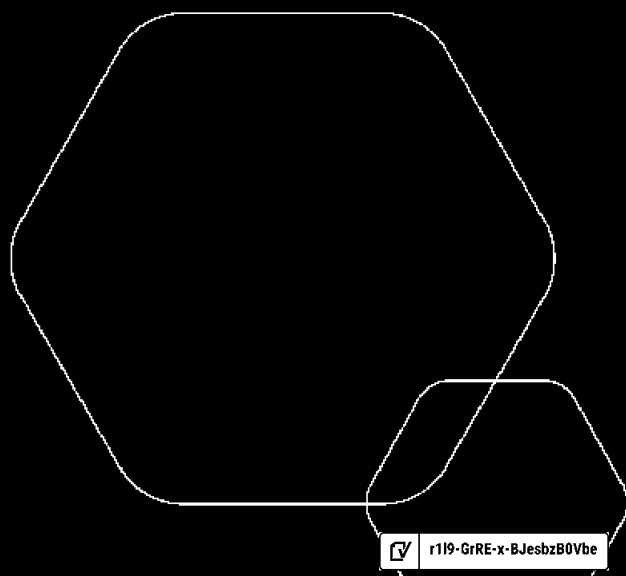
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2025 Ccl Property Bygg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 689 407

 r119-GrRE-x-BJesbzB0Vbe



RESULTATREGNSKAP

CCL PROPERTY BYGG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekter		15 502 556	12 331 906
Sum driftsinntekter		15 502 556	12 331 906
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 065 013	5 065 013
Annen driftskostnad		895 641	633 985
Sum driftskostnader		5 960 654	5 698 998
Driftsresultat		9 541 902	6 632 909
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 127	165
Annen finansinntekt		0	98
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	13 664 951	14 045 466
Annen rentekostnad		0	53 952
Resultat av finansposter		-13 663 824	-14 099 155
Resultat før skattekostnad		-4 121 922	-7 466 246
Resultat		-4 121 922	-7 466 246
Årsresultat	4	-4 121 922	-7 466 246
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		4 121 922	7 466 246
Sum overføringer		-4 121 922	-7 466 246



BALANSE

CCL PROPERTY BYGG AS

EIENDELER	Note	2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	185 428 849	190 493 862
Sum varige driftsmidler		185 428 849	190 493 862
Sum anleggsmidler		185 428 849	190 493 862
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		20 034	19 451
Konsernfordringer	3	0	5 000 000
Sum fordringer		20 034	5 019 451
Bankinnskudd, kontanter o.l.		253 925	1 516 719
Sum omløpsmidler		273 959	6 536 169
Sum eiendeler		185 702 808	197 030 031



BALANSE

CCL PROPERTY BYGG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-9 545 189	-5 423 267
Sum opptjent egenkapital		-9 545 189	-5 423 267
Sum egenkapital	4, 5	-9 515 189	-5 393 267
GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	3	194 428 838	201 714 342
Sum annen langsiktig gjeld		194 428 838	201 714 342
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 826	24 511
Skyldig offentlige avgifter		671 068	680 675
Annen kortsiktig gjeld		54 265	3 770
Sum kortsiktig gjeld		789 159	708 956
Sum gjeld		195 217 997	202 423 298
Sum egenkapital og gjeld		185 702 808	197 030 031

Oslo, 09.01.2026
Styret i Ccl Property Bygg AS

Jens Borge-Andersen
styreleder

Runar Vatne
styremedlem



Noter 2025
Ccl Property Bygg AS

Regnskapsprinsipper

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

LEIEINNTEKTER

Leieinntekter fra utleie av eiendom er gjenstand for lineær inntektsføring over leieperioden. Leieinntekter er innregnet i resultatregnskapet etter hvert som de opptjenes basert på leieavtalens vilkår. Leieinntektene er bruttoinntekter inkludert eventuelle mottatte betalinger for service som tilbys til leietaker.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

 r119-GrRE-x-BJesbzB0Vbe



Noter 2025 Ccl Property Bygg AS

Note 1 Lønnskostnader

Ccl Property Bygg AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende personer i 2025.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Tekniske installasjoner	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	56 450 705	114 103 670	33 024 103	203 578 478
Avgang driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	56 450 705	114 103 670	33 024 103	203 578 478
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	10 260 538	7 889 091	18 149 629
Bokført verdi 31.12.2025	56 450 705	103 843 133	25 135 011	185 428 849
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	0	7 397 132	5 687 484	13 084 616
Årets avskrivninger	0	2 863 406	2 201 607	5 065 013
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	0	10 260 538	7 889 091	18 149 629
Avskrivningssatser		2,5%	9%	
Økonomisk levetid		40 år	15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Eiendommen Dyrskuevegen 46, med gnr. 31, bnr. 2021 i Ullensaker kommune er stillet som sikkerhet for Kløfta Logistikkinvest AS sin gjeld i Sparebank1 Østlandet på kr 187 000 000.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	5 000 000
Sum	0	5 000 000
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	194 428 838	201 714 342
Sum	194 428 838	201 714 342

Selskapet har et mellomværende på kr. 194 428 838. Mellomværende renteberegnes i henhold til markedsmessige vilkår og det er ikke avtalt nedbetalingstid.

Selskapet inngår i et konsern med Vatne Capital AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos selskapet og kan fåes ved henvendelse til selskapets administrasjon.



Noter 2025
Ccl Property Bygg AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	0	-5 423 267	-5 393 267
Årets resultat			-4 121 922	-4 121 922
Pr 31.12.2025	30 000	0	-9 545 189	-9 515 189

Note 5 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er per 31.12.2025 negativ, men styret vurderer forutsetningen om fortsatt drift som til stede. Vurderingen er basert på merverdi i eiendommen som selskapet eier, dokumentert gjennom bud som overstiger bokført verdi.


Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 121 922	-7 466 246
Permanente forskjeller	5 256	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 379 871	-1 815 593
Skattepliktig inntekt	-5 496 537	-9 281 839
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
Varige driftsmidler	10 412 778	9 032 907	-1 379 871
Sum	10 412 778	9 032 907	-1 379 871
Akkumulert fremførbart underskudd	-24 955 329	-19 458 791	5 496 537
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 542 550	10 425 885	-4 116 666
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

 r119-GrRE-x-BJesbzB0Vbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.01.2026 09:56

SENT BY OWNER:

Christine Granøe · 09.01.2026 09:53

DOCUMENT ID:

BJesbzB0Vbe

ENVELOPE ID:

r1I9-GrRE-x-BJesbzB0Vbe

DOCUMENT NAME:

CCL Property Bygg AS Årsregnskap 2025 - 09.01.2026.pdf

9 pages

SHA-512:

b2cfc1ebe17892f8a5374e165f76cd67991ea32fae19cf0
9b9a3b98f8c57bd84c4eace9c7842a096b08805eb747ec
258785b5aa2677a24f177011a3d087d6cb5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Jens Borge-Andersen jba@vatnecapital.com	Signed	09.01.2026 09:54	Email	IP: 195.0.135.233
	Authenticated	09.01.2026 09:54	Low	IP: 195.0.135.233
Runar Vatne rv@vatnecapital.com	Signed	09.01.2026 09:56	Email	IP: 195.0.135.233
	Authenticated	09.01.2026 09:55	Low	IP: 195.0.135.233

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 CCL Property Bygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for CCL Property Bygg AS som viser et underskudd på NOK 4 121 922. 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.

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

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 foretyningsnavnet 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: PGD5Z-MWZZZ-DATCF-BPG4Y-IGZO-9MCS6



Revisors beretning 2025 for CCL Property Bygg AS



Oslo, 9. januar 2026

RSM Norge AS

Per-Henning Lie

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: PGD5Z-MWZZZ-DATCF-BPG4Y-IQZO-9MQS6





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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-01-09 08:56:47 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 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 2025

Ccl Property Bygg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 689 407



RESULTATREGNSKAP

CCL PROPERTY BYGG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekter		15 502 556	12 331 906
Sum driftsinntekter		15 502 556	12 331 906
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 065 013	5 065 013
Annen driftskostnad		895 641	633 985
Sum driftskostnader		5 960 654	5 698 998
Driftsresultat		9 541 902	6 632 909
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 127	165
Annen finansinntekt		0	98
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	13 664 951	14 045 466
Annen rentekostnad		0	53 952
Resultat av finansposter		-13 663 824	-14 099 155
Resultat før skattekostnad		-4 121 922	-7 466 246
Resultat		-4 121 922	-7 466 246
Årsresultat	4	-4 121 922	-7 466 246
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		4 121 922	7 466 246
Sum overføringer		-4 121 922	-7 466 246



BALANSE

CCL PROPERTY BYGG AS

EIENDELER	Note	2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	185 428 849	190 493 862
Sum varige driftsmidler		185 428 849	190 493 862
Sum anleggsmidler		185 428 849	190 493 862
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		20 034	19 451
Konsernfordringer	3	0	5 000 000
Sum fordringer		20 034	5 019 451
Bankinnskudd, kontanter o.l.		253 925	1 516 719
Sum omløpsmidler		273 959	6 536 169
Sum eiendeler		185 702 808	197 030 031



BALANSE

CCL PROPERTY BYGG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-9 545 189	-5 423 267
Sum opptjent egenkapital		-9 545 189	-5 423 267
Sum egenkapital	4, 5	-9 515 189	-5 393 267
GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	3	194 428 838	201 714 342
Sum annen langsiktig gjeld		194 428 838	201 714 342
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 826	24 511
Skyldig offentlige avgifter		671 068	680 675
Annen kortsiktig gjeld		54 265	3 770
Sum kortsiktig gjeld		789 159	708 956
Sum gjeld		195 217 997	202 423 298
Sum egenkapital og gjeld		185 702 808	197 030 031

Oslo, 09.01.2026
Styret i Ccl Property Bygg AS

Jens Borge-Andersen
styreleder

Runar Vatne
styremedlem



Noter 2025
Ccl Property Bygg AS

Regnskapsprinsipper

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

LEIEINNTEKTER

Leieinntekter fra utleie av eiendom er gjenstand for lineær inntektsføring over leieperioden. Leieinntekter er innregnet i resultatregnskapet etter hvert som de opptjenes basert på leieavtalens vilkår. Leieinntektene er bruttoinntekter inkludert eventuelle mottatte betalinger for service som tilbys til leietaker.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



Noter 2025 Ccl Property Bygg AS

Note 1 Lønnskostnader

Ccl Property Bygg AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende personer i 2025.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Tekniske installasjoner	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	56 450 705	114 103 670	33 024 103	203 578 478
Avgang driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	56 450 705	114 103 670	33 024 103	203 578 478
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	10 260 538	7 889 091	18 149 629
Bokført verdi 31.12.2025	56 450 705	103 843 133	25 135 011	185 428 849
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	0	7 397 132	5 687 484	13 084 616
Årets avskrivninger	0	2 863 406	2 201 607	5 065 013
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	0	10 260 538	7 889 091	18 149 629
Avskrivningssatser		2,5%	9%	
Økonomisk levetid		40 år	15 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Eiendommen Dyrskuevegen 46, med gnr. 31, bnr. 2021 i Ullensaker kommune er stillet som sikkerhet for Kløfta Logistikkinvest AS sin gjeld i Sparebank1 Østlandet på kr 187 000 000.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	5 000 000
Sum	0	5 000 000
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	194 428 838	201 714 342
Sum	194 428 838	201 714 342

Selskapet har et mellomværende på kr. 194 428 838. Mellomværende renteberegnes i henhold til markedsmessige vilkår og det er ikke avtalt nedbetalingstid.

Selskapet inngår i et konsern med Vatne Capital AS. Konsernregnskapet er tilgjengelig hos selskapet og kan fåes ved henvendelse til selskapets administrasjon.



Noter 2025
Ccl Property Bygg AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	0	-5 423 267	-5 393 267
Årets resultat			-4 121 922	-4 121 922
Pr 31.12.2025	30 000	0	-9 545 189	-9 515 189

Note 5 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er per 31.12.2025 negativ, men styret vurderer forutsetningen om fortsatt drift som til stede. Vurderingen er basert på merverdi i eiendommen som selskapet eier, dokumentert gjennom bud som overstiger bokført verdi.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 121 922	-7 466 246
Permanente forskjeller	5 256	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 379 871	-1 815 593
Skattepliktig inntekt	-5 496 537	-9 281 839
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
Varige driftsmidler	10 412 778	9 032 907	-1 379 871
Sum	10 412 778	9 032 907	-1 379 871
Akkumulert fremførbart underskudd	-24 955 329	-19 458 791	5 496 537
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 542 550	10 425 885	-4 116 666
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.