



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 118 595  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KESKO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Høgslundveien 49  
2020 SKEDSMOKORSET

### 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: Kirsti Nysæther  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		532 130	51 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>532 130</b>	<b>51 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-532 130</b>	<b>-51 909</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	11 294 206	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 575 581	771 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 869 787</b>	<b>771 045</b>
Annen rentekostnad		6 396	750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 396</b>	<b>750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 863 391</b>	<b>770 295</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 331 261</b>	<b>718 386</b>
Skattekostnad på resultat	4	228 170	158 210
<b>Årsresultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		808 967	
Avsatt til annen egenkapital		11 294 124	560 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	193 974 446	205 474 446
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 974 446</b>	<b>205 474 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>193 974 446</b>	<b>205 474 446</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	43 788 591	20 132 368
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 788 591</b>	<b>20 132 368</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 788 591</b>	<b>20 132 368</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 763 036</b>	<b>225 606 814</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 750 000	1 750 000
Overkurs		251 152 564	251 152 564
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>252 902 564</b>	<b>252 902 564</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-16 182 917	-27 477 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 182 917</b>	<b>-27 477 041</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>236 719 647</b>	<b>225 425 523</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 252	
Betalbar skatt	4		158 210
Kortsiktig konserngjeld	5	1 037 137	23 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 763 036</b>	<b>225 606 814</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 650220

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 118 595  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KESKO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Høgslundveien 49  
2020 SKEDSMOKORSET

#### 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: Kirsti Nysæther  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

#### 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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 989 118 595  
KESKO EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		532 130	51 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>532 130</b>	<b>51 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-532 130</b>	<b>-51 909</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	11 294 206	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 575 581	771 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 869 787</b>	<b>771 045</b>
Annen rentekostnad		6 396	750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 396</b>	<b>750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 863 391</b>	<b>770 295</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 331 261</b>	<b>718 386</b>
Skattekostnad på resultat	4	228 170	158 210
<b>Årsresultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		808 967	
Avsatt til annen egenkapital		11 294 124	560 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>



Organisasjonsnr: 989 118 595  
KESKO EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 193 974 446 205 474 446

Lån til foretak i samme  
konsern 5

**Sum finansielle  
anleggsmidler 193 974 446 205 474 446**

**Sum anleggsmidler 193 974 446 205 474 446**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer 5 43 788 591 20 132 368

**Sum fordringer 43 788 591 20 132 368**

**Sum omløpsmidler 43 788 591 20 132 368**

**SUM EIENDELER 237 763 036 225 606 814**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 1 750 000 1 750 000

Overkurs 251 152 564 251 152 564

**Sum innskutt egenkapital 252 902 564 252 902 564**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -16 182 917 -27 477 041

**Sum opptjent egenkapital -16 182 917 -27 477 041**

**Sum egenkapital 7 236 719 647 225 425 523**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4

Annen langsiktig gjeld

**Sum langsiktig gjeld 0 0**

##### Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		6 252	
Betalbar skatt	4		158 210
Kortsiktig konserngjeld	5	1 037 137	23 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 763 036</b>	<b>225 606 814</b>



Organisasjonsnr: 989 118 595  
KESKO 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.



### RESULTATREGNSKAP

#### KESKO EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		532 130	51 909
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>532 130</b>	<b>51 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-532 130</b>	<b>-51 909</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	11 294 206	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 575 581	771 045
Annen rentekostnad		6 396	750
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>12 863 391</b>	<b>770 295</b>
Resultat før skattekostnad		12 331 261	718 386
Skattekostnad på resultat	4	228 170	158 210
<b>Resultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		808 967	0
Avsatt til annen egenkapital		11 294 124	560 176
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>



## BALANSE

### KESKO EIENDOM AS

#### EIENDELER

#### ANLEGGSMIDLER

#### FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Investeringer i datterselskap	3	193 974 446	205 474 446
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 974 446</b>	<b>205 474 446</b>

**Sum anleggsmidler**

**193 974 446**      **205 474 446**

#### OMLØPSMIDLER

#### FORDRINGER

Konsernfordringer	5	43 788 591	20 132 368
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 788 591</b>	<b>20 132 368</b>

**Sum omløpsmidler**

**43 788 591**      **20 132 368**

**Sum eiendeler**

**237 763 036**      **225 606 814**



## BALANSE

### KESKO EIENDOM AS

#### EGENKAPITAL OG GJELD

##### EGENKAPITAL

##### INNSKUTT EGENKAPITAL

Aksjekapital	6	1 750 000	1 750 000
Overkurs		251 152 564	251 152 564
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>252 902 564</b>	<b>252 902 564</b>

##### OPPTJENT EGENKAPITAL

Annen egenkapital		-16 182 917	-27 477 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 182 917</b>	<b>-27 477 041</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>236 719 647</b>	<b>225 425 523</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

#### GJELD

##### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 252	0
Betalbar skatt	4	0	158 210
Konserngjeld	5	1 037 137	23 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>
------------------	--	------------------	----------------

<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>237 763 036</b>	<b>225 606 814</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Berger, 19.06.2025  
Styret i Kesko Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Espen Ingvoldstad  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Endre Espeseth  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Martin Nettelhorst Tveit  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Konsernregnskap

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet som er utarbeidet av Kesko Oyj. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos Kesko Oyj, P.O.B. 1, FI-00016 Kesko, Helsinki, Finland.

I hht. fritak i Regnskapslovens §3-7 blir det ikke utarbeidet konsernregnskap for Kesko Eiendom AS

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Datterselskap

Datterselskap 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.

### Kassekreditt

Selskapets likviditet er organisert i en konsernkontoordning til Kesko Oyj. Dette innebærer at selskapets kassekreditt formelt sett er gjeld til Kesko Oyj.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer 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.

## Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Bedriften har ingen ansatte.

## Note 3. Aksjer i datterselskaper

Selskapets navn	Eierandel	Bokført verdi
Kesko Eiendom Bergen AS	100%	5 000 000
Vestre Rosten 97 AS	100%	15 351 690
Breiflåtveien 15-21 AS	100%	155 527 715
Jøssangveien 5 AS	100%	18 095 041
<b>Sum</b>		<b>193 974 446</b>



Trøgstadveien 13 AS er solgt i 2024. Gevinst på TNOK 8 484 inngår i Inntekt på investering i datter. Resterende beløp er utbytte fra Trøgstadveien 13 AS forut for salget.

## Note 4. Skatt

<b>Spesifikasjon av årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsetning til betalbar skatt	228 170	158 210
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Regnskapsført skattekostnad</b>	<b>228 170</b>	<b>158 210</b>

<b>Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skattekostnad	12 331 261	718 386
Avgitt konsernbidrag	-1 037 137	0
Andre permanente forskjeller	-11 294 125	750
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>719 136</b>

Avsetning betalbar skatt, 22% 0 158 210

<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Midlertidige forskjeller ikke med i utsatt skatt	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller (gr.lag uts skatt/-fordel)	0	0	0

Utsatt skatt/ skattefordel (-) ført i balansen, 22% 0 0 0

## Note 5. Mellomværende med konsernselskaper

<b>Fordring</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Innskudd på konsernkonto	43 788 591	20 132 368
Andre fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>43 788 591</b>	<b>20 132 368</b>

Annen kortsiktig gjeld 1 037 137 23 080  
Selskapet inngår i Kesko Oyj sitt konsernkontosystem. Innskudd/Gjeld på konsernkontoen er oppført som annen kortsiktig fordring eller annen kortsiktig gjeld i balansen og medtatt i tallene for konsernmellomværende.



## Note 6. Spesifikasjon av aksjekapital og aksjonærer

Type aksjer	Antall	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	100 000	17,5	1 750 000
Sum	100 000	17,5	1 750 000

Stemmerett og øvrige rettigheter er lik for alle aksjer.

Aksjonærer pr. 31. desember	Aksjer	Eierandel
Kesko Oyj	100 000	100 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %

Kesko Eiendom AS er datterselskap av Kesko Oyj. Selskapet inngår i konsolideringen av konsernet Kesko Oyj. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos Kesko Oyj, P.O.B. 1, FI-00016 Kesko, Helsinki, Finland.

## Note 7. Egenkapital

Spesifikasjon av årets endring i EK	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2024	1 750 000	251 152 564	-27 477 041	225 425 523
Konsernbidrag			-808 967	-808 967
Årsresultat etter skatt			12 103 091	12 103 091
Egenkapital 31.12.2024	1 750 000	251 152 564	-16 182 917	236 719 647



Konsernregnskapet til Kesko Oyj er sendt inn sammen med årsregnskapet til Onninen AS



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Kesko Eiendom AS - Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Espeseth, Endre	BANKID	2025-06-24 17:36 GMT+02
Tveit, Trond Martin N	BANKID	2025-06-20 09:21 GMT+02
Ingvoldstad, Espen	BANKID	2025-06-19 21:53 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



## RESULTATREGNSKAP

KESKO EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		532 130	51 909
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>532 130</b>	<b>51 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-532 130</b>	<b>-51 909</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	11 294 206	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 575 581	771 045
Annen rentekostnad		6 396	750
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>12 863 391</b>	<b>770 295</b>
Resultat før skattekostnad		12 331 261	718 386
Skattekostnad på resultat	4	228 170	158 210
<b>Resultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		808 967	0
Avsatt til annen egenkapital		11 294 124	560 176
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 103 091</b>	<b>560 176</b>

KESKO EIENDOM AS

SIDE 1



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



## BALANSE

KESKO EIENDOM AS

### EIENDELER

#### ANLEGGSMIDLER

##### FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Investeringer i datterselskap	3	193 974 446	205 474 446
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 974 446</b>	<b>205 474 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>193 974 446</b>	<b>205 474 446</b>

#### OMLØPSMIDLER

##### FORDRINGER

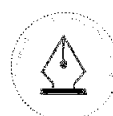
Konsernfordringer	5	43 788 591	20 132 368
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 788 591</b>	<b>20 132 368</b>

**Sum omløpsmidler** 43 788 591 20 132 368

**Sum eiendeler** 237 763 036 225 606 814

KESKO EIENDOM AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



## BALANSE

### KESKO EIENDOM AS

#### EGENKAPITAL OG GJELD

##### EGENKAPITAL

##### INNSKUTT EGENKAPITAL

Aksjekapital	6	1 750 000	1 750 000
Overkurs		251 152 564	251 152 564
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>252 902 564</b>	<b>252 902 564</b>

##### OPPTJENT EGENKAPITAL

Annen egenkapital		-16 182 917	-27 477 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 182 917</b>	<b>-27 477 041</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>236 719 647</b>	<b>225 425 523</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

#### GJELD

##### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 252	0
Betalbar skatt	4	0	158 210
Konserngjeld	5	1 037 137	23 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>1 043 389</b>	<b>181 290</b>
------------------	--	------------------	----------------

<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>237 763 036</b>	<b>225 606 814</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Berger, 19.06.2025  
Styret i Kesko Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Espen Ingvoldstad  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Endre Espeseth  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Martin Nettelhorst Tveit  
styremedlem

KESKO EIENDOM AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Konsernregnskap

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet som er utarbeidet av Kesko Oyj. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos Kesko Oyj, P.O.B. 1, FI-00016 Kesko, Helsinki, Finland.

I hht. fritak i Regnskapslovens §3-7 blir det ikke utarbeidet konsernregnskap for Kesko Eiendom AS

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Datterselskap

Datterselskap 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.

### Kassekreditt

Selskapets likviditet er organisert i en konsernkontoordning til Kesko Oyj. Dette innebærer at selskapets kassekreditt formelt sett er gjeld til Kesko Oyj.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer 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.

## Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Bedriften har ingen ansatte.

## Note 3. Aksjer i datterselskaper

Selskapets navn	Eierandel	Bokført verdi
Kesko Eiendom Bergen AS	100%	5 000 000
Vestre Rosten 97 AS	100%	15 351 690
Breiflåtveien 15-21 AS	100%	155 527 715
Jøssangveien 5 AS	100%	18 095 041
<b>Sum</b>		<b>193 974 446</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



Trøgstadveien 13 AS er solgt i 2024. Gevinst på TNOK 8 484 inngår i Inntekt på investering i datter. Resterende beløp er utbytte fra Trøgstadveien 13 AS forut for salget.

## Note 4. Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2024	2023
Avsetning til betalbar skatt	228 170	158 210
Endring i utsatt skatt	0	0
Regnskapsført skattekostnad	228 170	158 210

Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	12 331 261	718 386
Avgitt konsernbidrag	-1 037 137	0
Andre permanente forskjeller	-11 294 125	750
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag for betalbar skatt	0	719 136

Avsetning betalbar skatt, 22%	0	158 210
-------------------------------	---	---------

Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel	2024	2023	Endring
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Midlertidige forskjeller ikke med i utsatt skatt	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller (gr.lag uts skatt/-fordel)	0	0	0

Utsatt skatt/ skattefordel (-) ført i balansen, 22%	0	0	0
---	---	---	---

## Note 5. Mellomværende med konsernselskaper

Fordring	2024	2023
Innskudd på konsernkonto	43 788 591	20 132 368
Andre fordringer	0	0
Sum	43 788 591	20 132 368
Annen kortsiktig gjeld	1 037 137	23 080

Selskapet inngår i Kesko Oyj sitt konsernkontosystem. Innskudd/Gjeld på konsernkontoen er oppført som annen kortsiktig fordring eller annen kortsiktig gjeld i balansen og medtatt i tallene for konsernmellomværende.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



## Note 6. Spesifikasjon av aksjekapital og aksjonærer

Type aksjer	Antall	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	100 000	17,5	1 750 000
Sum	100 000	17,5	1 750 000

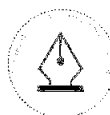
Stemmerett og øvrige rettigheter er lik for alle aksjer.

Aksjonærer pr. 31. desember	Aksjer	Eierandel
Kesko Oyj	100 000	100 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %

Kesko Eiendom AS er datterselskap av Kesko Oyj. Selskapet inngår i konsolideringen av konsernet Kesko Oyj. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos Kesko Oyj, P.O.B. 1, FI-00016 Kesko, Helsinki, Finland.

## Note 7. Egenkapital

Spesifikasjon av årets endring i EK	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2024	1 750 000	251 152 564	-27 477 041	225 425 523
Konsernbidrag			-808 967	-808 967
Årsresultat etter skatt			12 103 091	12 103 091
Egenkapital 31.12.2024	1 750 000	251 152 564	-16 182 917	236 719 647



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
448C73C1E6BE40D1A672A4BB8FFD605E



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate  
14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kesko Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kesko Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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.

### Ledelsens 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 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 avviklet.

### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Kesko Eiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 19.06.2025  
Deloitte AS

**Stian Jilg-Scherven**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Jilg-Scherven, Stian	2025-06-12

Identification

 **bankID** Jilg-Scherven, Stian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))