



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 632 796
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K5-13 BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Gladengveien 3B
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Sylvia Krogh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

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, 26.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		326 869	
Sum inntekter		326 869	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		675 304	1 800
Sum kostnader		675 304	1 800
Driftsresultat		-348 435	-1 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		802 034	7 622
Annen renteinntekt		2 911	
Sum finansinntekter		804 945	7 622
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 482 910	
Annen rentekostnad		5	
Sum finanskostnader		1 482 915	
Netto finans		-677 970	7 622
Resultat før skattekostnad		-1 026 405	5 822
Skattekostnad på resultat	2	-225 808	251
Årsresultat	3	-800 597	5 571
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-800 597	5 571
Totalresultat		-800 597	5 571
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		631 254	
Udekket tap		-1 425 393	
Avsatt til annen egenkapital		-6 458	5 571



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-800 597	5 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	110 818 941	
Investeringer i aksjer og andeler	5	220 000	
Sum finansielle anleggsmidler		111 038 941	
Sum anleggsmidler		111 038 941	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 146	
Sum fordringer		46 146	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15 547	101 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 547	101 139
Sum omløpsmidler		61 694	101 139
SUM EIENDELER		111 100 634	101 139
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 426 276	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 526 276	94 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital	3		6 458
Udekket tap	3	1 425 393	
Sum opptjent egenkapital		-1 425 393	6 458
Sum egenkapital	3	100 883	100 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	109 757 718	
Sum annen langsiktig gjeld		109 757 718	
Sum langsiktig gjeld		109 757 718	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	403 541	
Betalbar skatt	2		251
Kortsiktig konserngjeld	4	809 300	
Annen kortsiktig gjeld		29 193	
Sum kortsiktig gjeld		1 242 033	251
Sum gjeld		110 999 751	251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 100 634	101 139



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 750763

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 632 796
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K5-13 BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Gladengveien 3B
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Sylvia Krogh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

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, 25.08.2025



Organisasjonsnr: 929 632 796
K5-13 BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		326 869	
Sum inntekter		326 869	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		675 304	1 800
Sum kostnader		675 304	1 800
Driftsresultat		-348 435	-1 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		802 034	7 622
Annen renteinntekt		2 911	
Sum finansinntekter		804 945	7 622
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 482 910	
Annen rentekostnad		5	
Sum finanskostnader		1 482 915	
Netto finans		-677 970	7 622
Resultat før skattekostnad		-1 026 405	5 822
Skattekostnad på resultat	2	-225 808	251
Årsresultat	3	-800 597	5 571
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-800 597	5 571
Totalresultat		-800 597	5 571
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		631 254	
Udekket tap		-1 425 393	
Avsatt til annen egenkapital		-6 458	5 571
Sum overføringer og disponeringer		-800 597	5 571



Organisasjonsnr: 929 632 796
K5-13 BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern

4

110 818 941

Investeringer i aksjer og
andeler

5

220 000

Sum finansielle
anleggsmidler

111 038 941

Sum anleggsmidler

111 038 941

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

46 146

Sum fordringer

46 146

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

6

15 547

101 139

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

15 547

101 139

Sum omløpsmidler

61 694

101 139

SUM EIENDELER

111 100 634

101 139

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

3, 7

100 000

100 000

Annen innskutt egenkapital

3

1 426 276

-5 570

Sum innskutt egenkapital

1 526 276

94 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3

6 458

Udekket tap

3

1 425 393

Sum opptjent egenkapital

-1 425 393

6 458

Sum egenkapital

3

100 883

100 888



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	109 757 718	
Sum annen langsiktig gjeld		109 757 718	
Sum langsiktig gjeld		109 757 718	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	403 541	
Betalbar skatt	2		251
Kortsiktig konserngjeld	4	809 300	
Annen kortsiktig gjeld		29 193	
Sum kortsiktig gjeld		1 242 033	251
Sum gjeld		110 999 751	251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 100 634	101 139



Organisasjonsnr: 929 632 796
K5-13 BOLIGUTLEIE 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 2024

K5-13 BOLIGUTLEIE AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 632 796



Resultatregnskap

K5-13 BOLIGUTLEIE AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		326 869	0
Sum driftsinntekter		326 869	0
Annen driftskostnad		675 304	1 800
Sum driftskostnader		675 304	1 800
Driftsresultat		-348 435	-1 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		802 034	7 622
Annen renteinntekt		2 911	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 482 910	0
Annen rentekostnad		5	0
Resultat av finansposter		-677 970	7 622
Resultat før skattekostnad		-1 026 405	5 822
Skattekostnad på resultat	2	-225 808	251
Årsresultat	3	-800 597	5 571
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		631 254	0
Avsatt til annen egenkapital		-6 458	5 571
Overført til udekket tap		1 425 393	0
Sum overføringer		-800 597	5 571



Balanse

K5-13 BOLIGUTLEIE AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	110 818 941	0
Investeringer i aksjer og andeler	5	220 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		111 038 941	0
Sum anleggsmidler		111 038 941	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		46 146	0
Sum fordringer		46 146	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15 547	101 139
Sum omløpsmidler		61 694	101 139
Sum eiendeler		111 100 634	101 139



Balanse

K5-13 BOLIGUTLEIE AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	1 426 276	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 526 276	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	6 458
Udekket tap	3	-1 425 393	0
Sum opptjent egenkapital		-1 425 393	6 458
Sum egenkapital	3	100 883	100 888
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	109 757 718	0
Sum annen langsiktig gjeld		109 757 718	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	403 541	0
Betalbar skatt	2	0	251
Konserngjeld	4	809 300	0
Annen kortsiktig gjeld		29 193	0
Sum kortsiktig gjeld		1 242 033	251
Sum gjeld		110 999 751	251
Sum egenkapital og gjeld		111 100 634	101 139



Balanse

K5-13 BOLIGUTLEIE AS
Oslo, 11.07.2025
Styret i K5-13 BOLIGUTLEIE AS

Edgar Haugen
styreleder

Thor Wiig
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Morselskapet følger regler for mellomstore foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og konsernspissen Ragde Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor morselskapet og datterselskapene inngår. Datterselskapene inngår i konsolideringen i begge konsernregnskapene.

Konsernregnskapet til morselskapet H-2 Eiendom AS utarbeides på selskapets adresse i Gladengveien 3B, 0661 Oslo.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	0	0

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-225 808	251
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-225 808	251
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 026 405	5 822
Permanente forskjeller	5	0
Mottatt konsernbidrag	1 835 700	0
Avgitt konsernbidrag	-809 300	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 683
Skattepliktig inntekt	0	1 139
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-225 808	251
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-178 046	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	403 854	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	251

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

	2024	2023	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket Tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	0	-5 570	6 458	100 888
Årets resultat				-800 597	-800 597
Konsernbidrag mottatt			1 431 846		1 431 846
Konsernbidrag avgitt				-631 254	-631 254
Pr 31.12.2024	100 000	0	1 426 276	-1 425 393	100 883



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	110 818 941	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	101 139
Sum	110 818 941	101 139
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	109 757 718	0
Leverandørgjeld innen konsern	196 500	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	809 300	0
Sum	110 763 518	0

Langsiktige fordringer konsern på kroner 110 818 941 er mot datterselskapet Kirkegaten 5-13 BRL, og denne fordringen er i sin helhet konvertert til borettsinnskudd i løpet av 2025. Datterselskapet er nystiftet i 2024.

Lån fra foretak i samme konsern består av gjeld til morselskapet H-2 Eiendom AS. Både denne og fordringen mot datterselskapet har oppstått som følge av at K5-13 Boligutleie har lånt inn midler fra mor for så å låne disse videre til datter for å finansiere datters oppkjøp og innfusjonering av Kirkegaten 5-13 AS, herunder eierskap til 34 leiligheter i Bergen. De aller fleste av leilighetene er per desember 2024 utleid, men planen på kort og mellomlang sikt er salg til sluttbruker. Flere leiligheter er solgt i løpet av 1. kvartal 2025.

Note 5 Investeringer i aksjer og andeler

	Stemme- /eierandel	Resultat 2024	Bokført egenkapital	Balanseført verdi
Kirkegaten 5-13 Brl	100,0%	-1 043 323	11 616 794	220 000
Sum				220 000

Balanseført verdi er lik kostpris for aksjene.

Morselskapets kredittinstitusjon har pant i andelene.



Note 6 Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I K5-13 BOLIGUTLEIE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
H-2 Eiendom AS	1 000	100,0	100,0

Styreleder er Edgar Haugen som er eneaksjonær i konsernspissen Ragde Eiendom AS. Ragde Eiendom AS har gjennom aksjonæravtale bestemmende innflytelse og betraktes som konsernspiss. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolidering. Konsernregnskap kan fås utlevert hos selskapene i Gladengveien 3b.



Til generalforsamlingen i K5-13 Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for K5-13 Boligutleie AS som viser et underskudd på kr 800 597. Årsregnskapet 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 årsregnskapets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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 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 avviklet

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

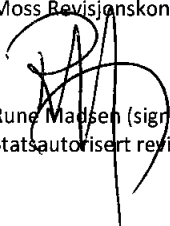
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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>

Moss, den 14. juli 2025

Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen (sigr.)
Statsautorisert revisor