



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 350 005
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse:	Jernbanealleen 17 3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2025

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		269 469	203 177
Sum kostnader		332 224	265 932
Driftsresultat		-332 224	-265 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 984 817	6 135 181
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 087 368	4 127 100
Annen renteinntekt		33 815	31 245
Sum finansinntekter		11 106 000	10 293 526
Rentekostnad til foretak i samme konsern		613 645	631 281
Annen rentekostnad		4 551 826	4 641 289
Sum finanskostnader		5 165 471	5 272 570
Netto finans		5 940 529	5 020 956
Resultat før skattekostnad		5 608 305	4 755 024
Skattekostnad		1 233 972	1 046 912
Årsresultat		4 374 333	3 708 112
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		4 400 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 374 333	3 708 112
Overført fra overkurs		-4 400 000	
Sum overføringer og disponeringer		4 374 333	3 708 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		127 998 321	127 998 321
Lån til foretak i samme konsern		55 424 991	59 616 087
Sum finansielle anleggsmidler		183 423 312	187 614 408
Sum anleggsmidler		183 423 312	187 614 408
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		6 984 817	6 135 181
Sum fordringer		6 984 817	6 135 181
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		714 627	490 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 627	490 234
Sum omløpsmidler		7 699 444	6 625 415
SUM EIENDELER		191 122 756	194 239 823
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		73 800 000	78 200 000
Sum innskutt egenkapital		74 800 000	79 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 222 368	9 848 035
Sum opptjent egenkapital		14 222 368	9 848 035
Sum egenkapital		89 022 368	89 048 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 838 070	104 116 190
Sum annen langsiktig gjeld		100 838 070	104 116 190
Sum langsiktig gjeld		100 838 070	104 116 190
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 550
Betalbar skatt		1 233 972	1 046 913
Annen kortsiktig gjeld		28 346	26 645
Sum kortsiktig gjeld		1 262 318	1 076 108
Sum gjeld		102 100 388	105 192 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 122 756	194 240 333



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 103 444	13 461 408
Sum inntekter		14 103 444	13 461 408
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 596 637	4 611 337
Annen driftskostnad		610 853	503 562
Sum kostnader		5 270 245	5 177 654
Driftsresultat		8 833 199	8 283 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 264	72 097
Sum finansinntekter		69 264	72 097
Annen rentekostnad		4 551 826	4 641 289
Sum finanskostnader		4 551 826	4 641 289
Netto finans		-4 482 562	-4 569 192
Resultat før skattekostnad		4 350 637	3 714 562
Skattekostnad		1 273 528	1 134 254
Årsresultat		3 077 109	2 580 308
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		4 400 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 077 109	2 580 308
Overført fra overkurs		-4 400 000	
Sum overføringer og disponeringer		3 077 109	2 580 308



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		187 272 335	191 868 972
Sum varige driftsmidler		187 272 335	191 868 972
Sum anleggsmidler		187 272 335	191 868 972
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 387	0
Andre fordringer			510
Sum fordringer		16 387	510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 426 294	1 194 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 426 294	1 194 898
Sum omløpsmidler		1 442 681	1 195 408
SUM EIENDELER		188 715 016	193 064 380
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		73 800 000	78 200 000
Sum innskutt egenkapital		74 800 000	79 200 000
Opptjent egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		8 633 464	5 556 355
Sum opptjent egenkapital		8 633 464	5 556 355
Sum egenkapital		83 433 464	84 756 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 593 378	2 553 822
Sum avsetninger for forpliktelser		2 593 378	2 553 822
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 838 070	104 116 190
Sum annen langsiktig gjeld		100 838 070	104 116 190
Sum langsiktig gjeld		103 431 448	106 670 012
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 550
Betalbar skatt		1 233 972	1 046 913
Skyldige offentlige avgifter		587 786	561 905
Annen kortsiktig gjeld		28 346	26 645
Sum kortsiktig gjeld		1 850 104	1 638 013
Sum gjeld		105 281 552	108 308 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 715 016	193 064 380



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 356063

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 350 005
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

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, 10.04.2025



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		269 469	203 177
Sum kostnader		332 224	265 932
Driftsresultat		-332 224	-265 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 984 817	6 135 181
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 087 368	4 127 100
Annen renteinntekt		33 815	31 245
Sum finansinntekter		11 106 000	10 293 526
Rentekostnad til foretak i samme konsern		613 645	631 281
Annen rentekostnad		4 551 826	4 641 289
Sum finanskostnader		5 165 471	5 272 570
Netto finans		5 940 529	5 020 956
Resultat før skattekostnad		5 608 305	4 755 024
Skattekostnad		1 233 972	1 046 912
Årsresultat		4 374 333	3 708 112
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		4 400 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 374 333	3 708 112
Overført fra overkurs		-4 400 000	
Sum overføringer og disponeringer		4 374 333	3 708 112



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

0

0

0

0

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

127 998 321

127 998 321

Lån til foretak i samme

konsern

55 424 991

59 616 087

Sum finansielle

anleggsmidler

183 423 312

187 614 408

Sum anleggsmidler

183 423 312

187 614 408

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer

6 984 817

6 135 181

Sum fordringer

6 984 817

6 135 181

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

714 627

490 234

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

714 627

490 234

Sum omløpsmidler

7 699 444

6 625 415

SUM EIENDELER

191 122 756

194 239 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

1 000 000

1 000 000

Overkurs

73 800 000

78 200 000

Sum innskutt egenkapital

74 800 000

79 200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

14 222 368

9 848 035

Sum opptjent egenkapital

14 222 368

9 848 035



Sum egenkapital	89 022 368	89 048 035
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	100 838 070	104 116 190
Sum annen langsiktig gjeld	100 838 070	104 116 190
Sum langsiktig gjeld	100 838 070	104 116 190
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		2 550
Betalbar skatt	1 233 972	1 046 913
Annen kortsiktig gjeld	28 346	26 645
Sum kortsiktig gjeld	1 262 318	1 076 108
Sum gjeld	102 100 388	105 192 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	191 122 756	194 240 333



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 103 444	13 461 408
Sum inntekter		14 103 444	13 461 408
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 596 637	4 611 337
Annen driftskostnad		610 853	503 562
Sum kostnader		5 270 245	5 177 654
Driftsresultat		8 833 199	8 283 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 264	72 097
Sum finansinntekter		69 264	72 097
Annen rentekostnad		4 551 826	4 641 289
Sum finanskostnader		4 551 826	4 641 289
Netto finans		-4 482 562	-4 569 192
Resultat før skattekostnad		4 350 637	3 714 562
Skattekostnad		1 273 528	1 134 254
Årsresultat		3 077 109	2 580 308
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		4 400 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 077 109	2 580 308
Overført fra overkurs		-4 400 000	
Sum overføringer og disponeringer		3 077 109	2 580 308



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBIEIENDOM SANDEFJORD AS

KONSERNBALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

187 272 335 191 868 972
187 272 335 191 868 972

Sum anleggsmidler 187 272 335 191 868 972

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

16 387 0
510
16 387 510

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 426 294 1 194 898
1 426 294 1 194 898

Sum omløpsmidler 1 442 681 1 195 408

SUM EIENDELER 188 715 016 193 064 380

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Selskapskapital
Overkurs
Sum innskutt egenkapital

1 000 000 1 000 000
73 800 000 78 200 000
74 800 000 79 200 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

8 633 464 5 556 355
8 633 464 5 556 355

Sum egenkapital 83 433 464 84 756 355

Gjeld
Langsiktig gjeld
Utsatt skatt

2 593 378 2 553 822



Sum avsetninger for forpliktelser	2 593 378	2 553 822
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 838 070	104 116 190
Sum annen langsiktig gjeld	100 838 070	104 116 190
Sum langsiktig gjeld	103 431 448	106 670 012
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		2 550
Betalbar skatt	1 233 972	1 046 913
Skyldige offentlige avgifter	587 786	561 905
Annen kortsiktig gjeld	28 346	26 645
Sum kortsiktig gjeld	1 850 104	1 638 013
Sum gjeld	105 281 552	108 308 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	188 715 016	193 064 380



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55000.00	55000.00

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7755.00	7755.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 926 350 005
KOMBI EIENDOM SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55000.00	55000.00

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7755.00	7755.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieendom Sandefjord AS

Regnskap 2024

Resultat

	Note	Mor		Konsern	
		2024	2023	2024	2023
Driftsinntekter					
Leieinntekter	9	0	0	14 103 444	13 461 408
Sum driftsinntekter		0	0	14 103 444	13 461 408
Driftskostnader					
Lønnskostnad	8	62 755	62 755	62 755	62 755
Avskrivninger	2	0	0	4 596 637	4 611 337
Annen driftskostnad		269 469	203 177	610 853	503 563
Sum driftskostnader		332 224	265 932	5 270 245	5 177 654
Driftsresultat		-332 224	-265 932	8 833 199	8 283 754
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap	4	6 984 817	6 135 181	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 087 368	4 127 100	0	0
Annen renteinntekt		33 815	31 245	69 264	72 097
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-613 645	-631 281	0	0
Annen rentekostnad	3	-4 551 826	-4 641 289	-4 551 826	-4 641 289
Resultat av finansposter		5 940 529	5 020 956	-4 482 562	-4 569 192
Ordinært resultat før skattekostnad		5 608 305	4 755 025	4 350 637	3 714 562
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 233 972	-1 046 913	-1 273 528	-1 134 254
Ordinært resultat		4 374 333	3 708 112	3 077 109	2 580 308
Årsresultat		4 374 333	3 708 112	3 077 109	2 580 308
Overføringer					
Tilleggsutbytte	6	4 400 000	0		
Overført fra overkurs	6	-4 400 000	0		
Avsatt til annen egenkapital	6	4 374 333	3 708 112		
Sum overføringer		4 374 333	3 708 112		



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2024

Balanse

	Note	Mor		Konsern	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter	2, 3	0	0	48 094 874	48 094 874
Bygninger og annen fast eiendom	2, 3	0	0	139 177 461	143 774 098
Sum varige driftsmidler		0	0	187 272 335	191 868 972
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	4	127 998 321	127 998 321	0	0
Lån til foretak i samme konsern	5	55 424 991	59 616 087	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		183 423 312	187 614 408	0	0
Sum anleggsmidler		183 423 312	187 614 408	187 272 335	191 868 972
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer		0	0	16 387	0
Andre kortsiktige fordringer		0	510	0	510
Konsernfordringer	5	6 984 817	6 135 181	0	0
Sum fordringer		6 984 817	6 135 691	16 387	510
Bankinnskudd kontanter o.l.		714 627	490 234	1 426 294	1 194 898
Sum omløpsmidler		7 699 444	6 625 925	1 442 681	1 195 408
Sum eiendeler		191 122 756	194 240 333	188 715 016	193 064 380



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieendom Sandefjord AS

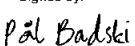
Regnskap 2024

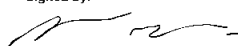
Balanse

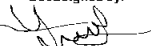
	Note	Mor		Konsern	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	73 800 000	78 200 000	73 800 000	78 200 000
Sum innskutt egenkapital		74 800 000	79 200 000	74 800 000	79 200 000
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	6	14 222 368	9 848 035	8 633 464	5 556 355
Sum opptjent egenkapital		14 222 368	9 848 035	8 633 464	5 556 355
Sum egenkapital		89 022 368	89 048 035	83 433 464	84 756 355
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	7	0	0	2 593 378	2 553 822
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	2 593 378	2 553 822
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	100 838 070	104 116 190	100 838 070	104 116 190
Sum annen langsiktig gjeld		100 838 070	104 116 190	100 838 070	104 116 190
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		0	2 550	0	2 550
Betalbar skatt	7	1 233 972	1 046 913	1 233 972	1 046 913
Skyldig offentlige avgifter		0	0	587 786	561 905
Annen kortsiktig gjeld		28 346	26 645	28 346	26 645
Sum kortsiktig gjeld		1 262 318	1 076 108	1 850 104	1 638 013
Sum gjeld		102 100 388	105 192 298	105 281 552	108 308 025
Sum egenkapital og gjeld		191 122 756	194 240 333	188 715 016	193 064 380

Sandefjord, 20. februar 2025

I styret for Kombieendom Sandefjord AS

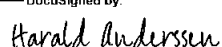
Signed by:

AEB072F2677C442
Pål Badski
Styreleder

Signed by:

2EED35DB8730499
Harald Moræus-Hanssen
Styremedlem

DocuSigned by:

2A9F36687A67462
Jul Andrew Gundersen
Styremedlem

DocuSigned by:

AB9475EC0F734E4
Nils Hatlo
Styremedlem

DocuSigned by:

EFC693FDB804A2
Harald Anderssen
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Regnskapsprinsipper

Eiendeler / gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler / kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler / kortsiktig gjeld skjer til laveste / høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Evt. unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Selskapets inntekter er ikke segmentert på virksomhets- eller geografiske områder, da selskapet kun driver en type virksomhet.

Salgsinntekter

Leieinntekt resultatføres når den er opptjent. Inntekten anses opptjent ved utløpet av hver leieperiode.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med inntektsføring av de tilhørende inntekter. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessig og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2024

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Kombieiendom Sandefjord AS samt datterselskapene Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13B AS.

Ved konsolidering er oppkjøpsmetoden benyttet. Dette innebærer at kjøpesummen for aksjene og andeler i datterselskap er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Eventuelle mer / mindreverdier analyseres i forbindelse med kjøpet og fordeles på de eiendeler som mer / mindreverdien kan henføres til. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert i konserntallene.

Note 2 Varige driftsmidler - konsern

	Tomter	Bygninger	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.24	48 094 874	155 634 418	75 500	203 804 792
Tilgang i år	-	-	-	-
Avgang i år	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.24	48 094 874	155 634 418	75 500	203 804 792
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	-	16 456 957	75 500	16 532 457
Balanseført verdi 31.12.24	48 094 874	139 177 461	-	187 272 335
Årets avskrivninger	-	4 596 637	-	4 596 637
Økonomisk levetid		15-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	

Note 3 Langsiktig gjeld og pantstillelser m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Gjeld som er sikret ved pant				
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 838 070	104 116 190	100 838 070	104 116 190

Nedbetalingsplan	2024	2025	2026	2027	2028	Deretter
Pantelån mor	3 278 120	3 102 716	3 102 716	3 102 716	3 102 716	85 149 086
Pantelån konsern	3 278 120	3 102 716	3 102 716	3 102 716	3 102 716	85 149 086

Det er inngått en rentesikringsavtale i morselskapet på MNOK 56,375 som løper til 28.06.30. Avtalt rente er på 1,730 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Pantstillelser				
Handelsbanken har panterett i selskapet opptil:	146 590 000	146 590 000	146 590 000	146 590 000

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet ved pant:				
Bygninger	139 177 461	143 774 098	139 177 461	143 774 098
Tomter	48 094 874	48 094 874	48 094 874	48 094 874
Sum eiendeler som er stilt som sikkerhet	187 272 335	191 868 972	187 272 335	191 868 972

Selskapet har stilt eiendommen i datterselskapene som sikkerhet for lånet. Det er i tillegg stilt pant i aksjene i datterselskapene. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen skal Kombieiendom Sandefjord AS betale Nordre Fokserød 13 AS og Nordre Fokserød 13 B AS 1,0 % pro anno av det til enhver tid utestående beløp på lånet som finansierte aksjekjøpet.



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2024

Note 4 Datterselskap

Firma	Forretnings-				Balanseført verdi
	Anskaffet	kontor	Eierandel	Egenkapital	
Nordre Fokserød 13 AS	2021	Sandefjord	100 %	2 086 632	63 423 164
Nordre Fokserød 13B AS	2021	Sandefjord	100 %	13 064 946	64 575 157
Sum aksjer i datterselskap					127 998 321

Note 5 Mellomværende

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Langsiktige konsernfordringer</i>				
Fordring på Nordre Fokserød 13 AS	23 128 563	24 689 965	-	-
Fordring på Nordre Fokserød 13B AS	32 296 428	34 926 122	-	-
Sum langsiktige konsernfordringer	55 424 991	59 616 087	-	-

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig fordring. For inneværend regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 6,72 %.

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Kortsiktige konsernfordringer</i>				
Foretak i samme konsern - mottatt konsernbidrag	6 984 817	6 135 181	-	-
Sum kortsiktige konsernfordringer	6 984 817	6 135 181	-	-

Note 6 Aksjonærinformasjon og egenkapital

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hotvedtmoen AS	2 500	25,00 %	25,00 %
Uthalden Eiendom AS	2 500	25,00 %	25,00 %
JAG Holding AS	2 500	25,00 %	25,00 %
Trekanten 2 AS	1 000	10,00 %	10,00 %
Nils Holding AS	600	6,00 %	6,00 %
Ingeniørfirma Abiko Norsk AS	450	4,50 %	4,50 %
Cebenotto AS	225	2,25 %	2,25 %
Skibs AS Anod	225	2,25 %	2,25 %
Sum	10 000	100,00 %	100,00 %

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.24	1 000 000	78 200 000	9 848 035	89 048 035
Tilleggsutbytte	-	4 400 000	-	4 400 000
Årets resultat	-	-	4 374 333	4 374 333
Egenkapital 31.12.24	1 000 000	73 800 000	14 222 368	89 022 368

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.24	1 000 000	78 200 000	5 556 355	84 756 355
Tilleggsutbytte	-	4 400 000	-	4 400 000
Årets resultat	-	-	3 077 109	3 077 109
Egenkapital 31.12.24	1 000 000	73 800 000	8 633 464	83 433 464



DocuSign Envelope ID: 2EEFD3BC-E3EC-48CF-BEE4-533C1A1B3EB4

Kombieiendom Sandefjord AS

Regnskap 2024

Note 7 Skatt

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Betalbar skatt</i>				
Ordinært resultat før skattekostnad	5 608 305	4 755 025	4 350 637	3 714 562
Permanente forskjeller	658	3 670	1 438 126	1 441 139
Endring midlertidige forskjeller	-	-	179 800	397 006
Grunnlag betalbar skatt	5 608 963	4 758 695	5 608 963	4 758 694

Betalbar skatt 22 % / 22 %

	1 233 972	1 046 913	1 233 972	1 046 913
--	-----------	-----------	-----------	-----------

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Årets skattekostnad</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 233 972	1 046 913	1 233 972	1 046 913
Netto endring utsatt skatt	-	-	39 556	87 341
Årets totale skattekostnad	1 233 972	1 046 913	1 273 528	1 134 254

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Betalbar skatt i balansen</i>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 233 972	1 046 913	1 233 972	1 046 913
Avsatt ikke betalt skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	1 233 972	1 046 913	1 233 972	1 046 913

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</i>				
Driftsmidler	-	-	11 788 083	11 608 282
Sum midlertidige forskjeller	-	-	11 788 083	11 608 282
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	-	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	-	-	11 788 083	11 608 282

Utsatt skatt 22 % / 23 %

	-	-	2 593 378	2 553 822
--	---	---	-----------	-----------

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte m.m.

	Mor		Konsern	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Styrehonorar	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755	7 755
Sum lønnskostnad	62 755	62 755	62 755	62 755

Gjennomsnittlig antall årsverk

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Ytelser til ledende personer

	Styreleder	Styret
Styrehonorar	15 000	40 000
Annen godtgjørelse	-	-

Note 9 Segmentinformasjon

Konsernets virksomhetsområde er utbygging og drift av eiendommer på østlandsområdet. Alle inntekter og kostnader referer seg til denne type virksomhet.



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kombieendom Sandefjord AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kombieendom Sandefjord AS, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bøde	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Pennneo Dokumentnr: 25390Q-025XY-EEDC9-TUS83-P02A4-1K1GE



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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 og konsernets 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 og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Sandefjord

KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 25390-025XY-EEDC9-TU583-P02A4-1KTGE



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."

Lea, Frode

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 17:59:31 UTC



Lea, Frode

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 17:59:31 UTC



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 forseglet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2539Q-025XY-EEDQ9-TU583-P02A4-IK1GE