



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Thuegata 5
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jasbir Singh Kodial
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 23.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 087 800	1 033 298
Annen driftsinntekt		54 563 281	50 200 917
Sum inntekter		55 651 081	51 234 215
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 378 403	6 991 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	696 459	724 768
Annen driftskostnad		12 105 918	11 713 881
Sum kostnader		19 180 780	19 430 565
Driftsresultat		36 470 301	31 803 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		970 392	526 552
Annen renteinntekt		251 946	277 720
Annen finansinntekt		4 333 629	7 715 175
Sum finansinntekter		5 555 967	8 519 447
Annen rentekostnad		24 001 100	24 091 918
Annen finanskostnad		481 415	46 800
Sum finanskostnader		24 482 515	24 138 718
Netto finans		-18 926 548	-15 619 271
Resultat før skattekostnad		17 543 753	16 184 379
Skattekostnad	3, 4	3 867 974	3 562 799
Årsresultat		13 675 779	12 621 580
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		411 840	468 000
Annen egenkapital		13 263 939	12 153 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	50 041	150 124
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		50 041	150 124
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	492 520 690	474 472 341
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	3 677 464	3 831 778
Sum varige driftsmidler		496 198 154	478 304 119
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	3 567 430	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	14 098 588	9 999 196
Sum finansielle anleggsmidler		17 666 018	9 999 196
Sum anleggsmidler		513 914 213	488 453 439
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 197 761	3 096 814
Andre kortsiktige fordringer	6	3 677 527	3 591 245
Konsernfordringer	5, 6	65 089	2 866 464
Sum fordringer		6 940 377	9 554 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 089 115	4 377 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 089 115	4 377 773
Sum omløpsmidler		16 029 492	13 932 295



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		529 943 705	502 385 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	10 530 000	10 530 000
Overkurs		7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 679 247	91 415 307
Sum opptjent egenkapital		104 679 247	91 415 307
Sum egenkapital		115 216 627	101 952 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		239 312	111 810
Sum avsetninger for forpliktelser		239 312	111 810
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		394 943 799	384 037 882
Langsiktig konserngjeld	5, 6	5 307 370	3 961 190
Sum annen langsiktig gjeld		400 251 169	387 999 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Leverandørgjeld		182 007	302 873
Betalbar skatt	3, 4	3 624 312	3 293 163
Skyldige offentlige avgifter		994 346	1 182 738
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	636 093	2 158 093
Annen kortsiktig gjeld		8 799 840	5 385 297
Sum kortsiktig gjeld		14 236 598	12 322 165
Sum gjeld		414 727 079	400 433 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 943 705	502 385 735



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 310641

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 193
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KODIAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Thuegata 5
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jasbir Singh Kodial
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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

Brønnøysundregistrene, 18.02.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 087 800	1 033 298
Annen driftsinntekt		54 563 281	50 200 917
Sum inntekter		55 651 081	51 234 215
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 378 403	6 991 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	696 459	724 768
Annen driftskostnad		12 105 918	11 713 881
Sum kostnader		19 180 780	19 430 565
Driftsresultat		36 470 301	31 803 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		970 392	526 552
Annen renteinntekt		251 946	277 720
Annen finansinntekt		4 333 629	7 715 175
Sum finansinntekter		5 555 967	8 519 447
Annen rentekostnad		24 001 100	24 091 918
Annen finanskostnad		481 415	46 800
Sum finanskostnader		24 482 515	24 138 718
Netto finans		-18 926 548	-15 619 271
Resultat før skattekostnad		17 543 753	16 184 379
Skattekostnad	3, 4	3 867 974	3 562 799
Årsresultat		13 675 779	12 621 580
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		411 840	468 000
Annen egenkapital		13 263 939	12 153 580



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	50 041	150 124
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		50 041	150 124
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	492 520 690	474 472 341
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	3 677 464	3 831 778
Sum varige driftsmidler		496 198 154	478 304 119
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	3 567 430	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	14 098 588	9 999 196
Sum finansielle anleggsmidler		17 666 018	9 999 196
Sum anleggsmidler		513 914 213	488 453 439
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 197 761	3 096 814
Andre kortsiktige fordringer	6	3 677 527	3 591 245
Konsernfordringer	5, 6	65 089	2 866 464
Sum fordringer		6 940 377	9 554 522
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 089 115	4 377 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 089 115	4 377 773
Sum omløpsmidler		16 029 492	13 932 295



SUM EIENDELER		529 943 705	502 385 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	10 530 000	10 530 000
Overkurs		7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 679 247	91 415 307
Sum opptjent egenkapital		104 679 247	91 415 307
Sum egenkapital		115 216 627	101 952 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		239 312	111 810
Sum avsetninger for forpliktelser		239 312	111 810
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		394 943 799	384 037 882
Langsiktig konserngjeld	5, 6	5 307 370	3 961 190
Sum annen langsiktig gjeld		400 251 169	387 999 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Leverandørgjeld		182 007	302 873
Betalbar skatt	3, 4	3 624 312	3 293 163
Skyldige offentlige avgifter		994 346	1 182 738
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	636 093	2 158 093
Annen kortsiktig gjeld		8 799 840	5 385 297
Sum kortsiktig gjeld		14 236 598	12 322 165
Sum gjeld		414 727 079	400 433 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 943 705	502 385 735



Organisasjonsnr: 988 885 193
KODIAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret

pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Leieavtaler er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



Note

Antall årsverk i regnskapsåret
18.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5107487.00	5551638.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	879113.00	1019430.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	220710.00	262990.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171092.00	157858.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6378402.00	6991916.00

Mer om årsverk og lønn

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet

Selskapet har pensjonsavtale gjennom et forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Ytelser til revisor
Revisjonshonorar kr. 119.480 . Revisjonshonoraret er ink mva.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------



	485079834.00	749246.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	18490412.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	503570246.00	749246.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7372093.00	699205.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	496198153.00	50041.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	596377.00	100083.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		5 - 5
<u>Avskrivningsplan</u>		<u>Immaterielle eiendeler</u>
		Lineær

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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>
---	--------------	------------------



Årsregnskap for
KODIAL EIENDOM AS

988885193

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



KODIAL EIENDOM AS
988 885 193

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 087 800	1 033 298
Annen driftsinntekt		54 563 281	50 200 917
Sum driftsinntekter		55 651 081	51 234 215
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-6 378 403	-6 991 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-696 459	-724 768
Annen driftskostnad		-12 105 918	-11 713 881
Sum driftskostnader		-19 180 780	-19 430 565
Driftsresultat		36 470 301	31 803 650
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		970 392	526 552
Annen renteinntekt		251 946	277 720
Annen finansinntekt		4 333 629	7 715 175
Sum finansinntekter		5 555 967	8 519 447
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-24 001 100	-24 091 918
Annen finanskostnad		-481 415	-46 800
Sum finanskostnader		-24 482 515	-24 138 718
Netto finans		-18 926 548	-15 619 271
Resultat før skattekostnad		17 543 753	16 184 379
Skattekostnad	3, 4	-3 867 974	-3 562 799
Årsresultat		13 675 779	12 621 580
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		411 840	468 000
Annen egenkapital		13 263 939	12 153 580
Sum overføringer		13 675 779	12 621 580



KODIAL EIENDOM AS
988 885 193

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	50 041	150 124
Sum immaterielle eiendeler		50 041	150 124
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	492 520 690	474 472 341
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	3 677 464	3 831 778
Sum varige driftsmidler		496 198 154	478 304 119
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	3 567 430	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	14 098 588	9 999 196
Sum finansielle anleggsmidler		17 666 018	9 999 196
Sum anleggsmidler		513 914 213	488 453 439
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 197 761	3 096 814
Kortsiktige konsernfordringer	5, 6	65 089	2 866 464
Andre kortsiktige fordringer	6	3 677 527	3 591 245
Sum fordringer		6 940 377	9 554 522
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 089 115	4 377 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 089 115	4 377 773
Sum omløpsmidler		16 029 492	13 932 295
SUM EIENDELER		529 943 705	502 385 735



KODIAL EIENDOM AS
988 885 193

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	10 530 000	10 530 000
Overkurs		7 380	7 380
Sum innskutt egenkapital		10 537 380	10 537 380
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 679 247	91 415 307
Sum opptjent egenkapital		104 679 247	91 415 307
Sum egenkapital		115 216 627	101 952 687
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		239 312	111 810
Sum avsetning for forpliktelser		239 312	111 810
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		394 943 799	384 037 882
Langsiktig konserngjeld	5, 6	5 307 370	3 961 190
Sum annen langsiktig gjeld		400 251 169	387 999 072
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 007	302 873
Betalbar skatt	3, 4	3 624 312	3 293 163
Skyldige offentlige avgifter		994 346	1 182 738
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	636 093	2 158 093
Annen kortsiktig gjeld		8 799 840	5 385 297
Sum kortsiktig gjeld		14 236 598	12 322 165
Sum gjeld		414 727 079	400 433 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		529 943 705	502 385 735

HORTEN, 12.02.2026

Surinder Kaur Kodial
styrets leder

Baldev Singh Kodial
styremedlem

Jasbir Singh Kodial
styremedlem / daglig leder



KODIAL EIENDOM AS
988 885 193

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet virksomhet er kjøp og salg av eiendommer og bygg, utleie av boliger og næringslokaler. Selskapet drives fra Horten Kommune

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



KODIAL EIENDOM AS
988 885 193

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 18

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	5 107 487	5 551 638
Arbeidsgiveravgift	879 113	1 019 430
Pensjonskostnader	220 710	262 990
Andre relaterte ytelser	171 092	157 858
Sum	6 378 402	6 991 916

Mer om årsverk og lønn

Prosjektlønn balanseføres. Arbeid utført på egne bygg er mva-beregnet

Selskapet har pensjonsavtale gjennom et forsikringselskap. Pensjonsforpliktelse og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Ytelser til revisor

Revisjonshonorar kr. 119.480 . Revisjonshonoraret er ink mva.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	485 079 834	749 246
Tilgang i året	18 490 412	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	503 570 246	749 246
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-7 372 093	-699 205
Balanseført verdi per 31.12.	496 198 153	50 041
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	596 377	100 083
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		5 - 5
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler		Lineær

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	3 740 472	3 425 163
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	127 502	137 636
Skattekostnad	3 867 974	3 562 799
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	17 543 753	16 184 379
Permanente forskjeller	37 948	10 161
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-579 553	-625 616
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-528 000	-600 000
Skattepliktig inntekt	16 474 148	14 968 923



KODIAL EIENDOM AS

988 885 193

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	3 740 472	3 425 163
Betalbar skatt på konsernbidrag	-116 160	-132 000
Betalbar skatt i balansen	3 624 312	3 293 163

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	29 416 334	30 012 610	-596 276
Gevinst- og tapskonto	83 612	66 889	16 722
Netto forskjeller	29 499 946	30 079 499	-579 553
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-28 991 719	-28 991 719	0
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	508 227	1 087 780	-579 553
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	111 810	239 312	-127 502

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Morselskapets navn: Kodial Company As



KODIAL EIENDOM AS

988 885 193

Note 6 - Note 7 - Fordringer og gjeld

	2025	2024
Langsiktig fordring Kodial management AS	17 666 018	9 999 196
Fordring på ansatte og styremedlemmer	1 845 094	1 762 425
Fordring selskap i samme konsern	65 089	2 866 463
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	394 943 799	384 037 882
Pantsatte eiendeler	394 943 799	384 037 882
Langsiktig gjeld m/forfall senere enn 5 år	43 650 000	45 500 000
Gjeld til selskap i samme konsern	5 307 370	3 961 190
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	108 093	1 558 093

Conventas krav er oppfylt og er ikke i brudd.

I forbindelse med opprettelsen av selskapet i 2005 ble det overdratt 13 eiendommer for totalt

kr. 18.739.738 fra stifterne. Eiendommene ble ikke tinglyst på Kodial Eiendom AS, og det ble ikke tinglyst

urådighetserklæring. Kodial Eiendom As har alle rettigheter og forpliktelser i tilknytning til disse eiendommene

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	10 530	1 000	10 530 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Kodial Company AS	10 530	100,00	Ordinære



BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Til generalforsamlingen i Kodial Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kodial Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Martin Rasmussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WNBFR-YAOQE-DCXAW-081Y-27H4C-COCW3



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."

Martin Rasmussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-2036755

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-13 14:03:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: WNB3FR-YAOQE-DCXAW-081Y-27H4C-CQCW3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.