



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 482 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULLERØD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

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: Pål Badski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

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, 19.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 2 281 294 | 2 568 511 |
| Leieinntekter | | 5 214 934 | 4 977 528 |
| Sum inntekter | | 7 496 229 | 7 546 039 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 026 030 | 2 980 063 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 1 648 660 | 1 448 011 |
| Annen driftskostnad | | 455 347 | 531 275 |
| Sum kostnader | | 5 130 037 | 4 959 350 |
| Driftsresultat | | 2 366 192 | 2 586 689 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 592 | |
| Sum finansinntekter | | 10 592 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 1 246 885 | |
| Annen rentekostnad | 3 | 1 468 627 | 2 614 711 |
| Annen finanskostnad | | 1 319 | 30 |
| Sum finanskostnader | | 2 716 832 | 2 614 741 |
| Netto finans | | -2 706 240 | -2 614 741 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -340 048 | -28 052 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | -74 811 | -6 171 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -265 237 | -21 881 |
| Årsresultat | | -265 237 | -21 881 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -265 237 | -21 881 |
| Totalresultat | | -265 237 | -21 881 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| Tilleggsutbytte | 4 | | |
| Konsernbidrag | 4 | -2 887 684 | |
| Udekket tap | 4 | | -21 881 |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 2 622 447 | |
| Overført fra annen egenkapital | 4 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -265 237 | -21 881 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 3 | 38 903 964 | 40 229 853 |
| Maskiner og anlegg | 2 | 47 234 | 70 851 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 696 836 | 995 990 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 648 034 | 41 296 694 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | | 18 650 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 18 650 000 |
| Sum anleggsmidler | | 39 648 034 | 59 946 694 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | | 4 078 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 198 896 | 636 460 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 212 463 | 352 514 |
| Konsernfordringer | 3 | 3 702 159 | |
| Sum fordringer | | 4 113 518 | 988 973 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 603 619 | 69 088 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 603 619 | 69 088 |
| Sum omløpsmidler | | 4 717 137 | 1 062 140 |
| SUM EIENDELER | | 44 365 170 | 61 008 834 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Overkurs | 4 | 1 641 476 | 15 966 476 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 741 476 | 18 066 476 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 981 210 | -1 641 237 |
| Sum opptjent egenkapital | | 981 210 | -1 641 237 |
| Sum egenkapital | | 4 722 686 | 16 425 239 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 1 454 379 | 714 715 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 454 379 | 714 715 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | | 42 722 500 |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 37 957 019 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 957 019 | 42 722 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 39 411 398 | 43 437 215 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 225 634 | 313 635 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 453 | 832 745 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 231 087 | 1 146 380 |
| Sum gjeld | | 39 642 485 | 44 583 595 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 44 365 170 | 61 008 834 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 325643

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 482 667
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULLERØD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

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: Pål Badski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

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, 08.03.2025



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 2 281 294 | 2 568 511 |
| Leieinntekter | | 5 214 934 | 4 977 528 |
| Sum inntekter | | 7 496 229 | 7 546 039 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 026 030 | 2 980 063 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 1 648 660 | 1 448 011 |
| Annen driftskostnad | | 455 347 | 531 275 |
| Sum kostnader | | 5 130 037 | 4 959 350 |
| Driftsresultat | | 2 366 192 | 2 586 689 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 592 | |
| Sum finansinntekter | | 10 592 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 1 246 885 | |
| Annen rentekostnad | 3 | 1 468 627 | 2 614 711 |
| Annen finanskostnad | | 1 319 | 30 |
| Sum finanskostnader | | 2 716 832 | 2 614 741 |
| Netto finans | | -2 706 240 | -2 614 741 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 5 | -340 048 | -28 052 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -265 237 | -21 881 |
| Årsresultat | | -265 237 | -21 881 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -265 237 | -21 881 |
| Totalresultat | | -265 237 | -21 881 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Tilleggsutbytte | 4 | | |
| Konsernbidrag | 4 | -2 887 684 | |
| Udekket tap | 4 | | -21 881 |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 2 622 447 | |



| | | | |
|--|---|-----------------|----------------|
| Overført fra annen egenkapital | 4 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -265 237 | -21 881 |



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 3 | 38 903 964 | 40 229 853 |
| Maskiner og anlegg | 2 | 47 234 | 70 851 |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 2 | 696 836 | 995 990 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 648 034 | 41 296 694 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--|---|--|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | | 18 650 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 18 650 000 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 39 648 034 | 59 946 694 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

| | | | |
|------------------|--|--|--------------|
| Varer | | | 4 078 |
| Sum varer | | | 4 078 |

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|----------------|
| Kundefordringer | | 198 896 | 636 460 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 212 463 | 352 514 |
| Konsernfordringer | 3 | 3 702 159 | |
| Sum fordringer | | 4 113 518 | 988 973 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 603 619 | 69 088 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 603 619 | 69 088 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 4 717 137 | 1 062 140 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 44 365 170 | 61 008 834 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

| | | | |
|----------------------|---|-----------|-----------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 100 000 | 2 100 000 |



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Overkurs | 4 | 1 641 476 | 15 966 476 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 741 476 | 18 066 476 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 981 210 | -1 641 237 |
| Sum opptjent egenkapital | | 981 210 | -1 641 237 |
| Sum egenkapital | | 4 722 686 | 16 425 239 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 1 454 379 | 714 715 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 1 454 379 | 714 715 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | | 42 722 500 |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 37 957 019 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 957 019 | 42 722 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 39 411 398 | 43 437 215 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 225 634 | 313 635 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 453 | 832 745 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 231 087 | 1 146 380 |
| Sum gjeld | | 39 642 485 | 44 583 595 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 44 365 170 | 61 008 834 |



Organisasjonsnr: 990 482 667
KULLERØD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

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.



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 Kullerød Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kullerød Eiendomsinvest 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 |
| Bode | Knarvik | Stord | Alesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |

Penneo Dokumentnøkkel: M6XD8-Z87FA-88JBC-GCVG3-MJZQE-00GE



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 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 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 modifiserer 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.

Sandefjord

KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M6XD8-Z87FA-88JBC-GCVG3-MJZQE-00GE



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

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 13:04:48 UTC



Lea, Frode

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 13:04:48 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 forseglest 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 DokumentID: M6XD8-Z87FA-88JBC-GCVG3-MJZQE-00GE



Kullerød Eiendomsinvest AS

Regnskap 2024

| Resultat | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------|------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Inntekter | | 5 214 934 | 6 120 449 |
| Salgsinntekt | | 2 156 558 | 1 425 590 |
| Sum driftsinntekter | | 7 371 493 | 7 546 039 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 2 897 032 | 2 980 063 |
| Avskrivning av driftsmidler | 2 | 1 648 660 | 1 448 011 |
| Annen driftskostnad | | 471 730 | 531 276 |
| Sum driftskostnader | | 5 017 423 | 4 959 350 |
| Driftsresultat | | 2 354 070 | 2 586 689 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 592 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | -1 246 885 | 0 |
| Annen rentekostnad | 3 | -1 457 825 | -2 614 741 |
| Resultat av finansposter | | -2 694 118 | -2 614 741 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -340 048 | -28 052 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 74 811 | 6 171 |
| Ordinært resultat | | -265 237 | -21 881 |
| Årsresultat | | -265 237 | -21 881 |
| Overføringer | | | |
| Tilleggsutbytte | 4 | 14 325 000 | 0 |
| Mottatt konsernbidrag etter skatt | 4 | -2 887 684 | 0 |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | 4 | -1 641 237 | 0 |
| Overført fra overkurs | 4 | -14 325 000 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 4 263 684 | -21 881 |
| Sum overføringer | | -265 237 | -21 881 |



Kullerød Eiendomsinvest AS

Regnskap 2024

| Balanse | | | |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 2, 3 | 4 001 599 | 4 001 599 |
| Bygninger og annen fast eiendom | 2, 3 | 34 902 365 | 35 742 790 |
| Maskiner og inventar | 2 | 744 070 | 1 394 031 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>39 648 034</u> | <u>41 138 420</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Fordring på foretak i samme konsern | 3 | 0 | 18 650 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>0</u> | <u>18 650 000</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>39 648 034</u> | <u>59 788 420</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 198 896 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 212 463 | 1 151 325 |
| Konsernfordringer | 3 | 3 702 159 | 0 |
| Sum fordringer | | <u>4 113 518</u> | <u>1 151 325</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 603 619 | 69 088 |
| Sum omløpsmidler | | <u>4 717 137</u> | <u>1 220 414</u> |
| Sum eiendeler | | <u>44 365 170</u> | <u>61 008 834</u> |



Kullerød Eiendomsinvest AS

Regnskap 2024

| Balanse | | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|----------|
| Egenkapital | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 100 000 | 2 100 000 | |
| Overkurs | 4 | 1 641 476 | 15 966 476 | |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>3 741 476</u> | <u>18 066 476</u> | |
| Opptjent egenkapital | | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 981 210 | 0 | |
| Udekket tap | 4 | 0 | -1 641 237 | |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>981 210</u> | <u>-1 641 237</u> | |
| Sum egenkapital | | <u>4 722 686</u> | <u>16 425 239</u> | |
| Gjeld | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 1 454 379 | 714 715 | |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>1 454 379</u> | <u>714 715</u> | |
| Annen langsiktig gjeld | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 0 | 42 722 500 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 | 37 957 019 | 0 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>37 957 019</u> | <u>42 722 500</u> | |
| Korstiktig gjeld | | | | |
| Leverandørgjeld | | 225 634 | 313 635 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 335 859 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 453 | 496 886 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>231 087</u> | <u>1 146 380</u> | |
| Sum gjeld | | <u>39 642 485</u> | <u>44 583 595</u> | |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>44 365 170</u> | <u>61 008 834</u> | |

Sandefjord, 3. mars 2025

I styret for Kullerød Eiendomsinvest AS

Pål Badski

Styrets leder / daglig leder

Hans Petter Amundsen

Styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Leieinntekter bokføres når de er opptjent.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. 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 som hovedregel fordelt lineært over driftsmidlenes antatt økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. 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 skattemessige 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.

Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjoner mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.



Kullerød Eiendomsinvest AS

Regnskap 2024

Note 2 Varige driftsmidler

| | Tomter | Bygg | Teknisk | Maskiner & inventar | Totalt |
|------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.24 | 4 001 599 | 47 524 812 | 1 798 033 | 2 036 863 | 55 361 307 |
| Tilgang i år | - | - | - | - | - |
| Avgang i år | - | - | - | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12.24 | 4 001 599 | 47 524 812 | 1 798 033 | 2 036 863 | 55 361 307 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | - | 14 229 025 | 338 134 | 1 146 113 | 15 713 273 |
| Balanseført verdi 31.12.24 | 4 001 599 | 33 295 787 | 1 459 899 | 890 750 | 39 648 034 |

Årets avskrivninger - 962 341 183 036 503 282 1 648 660

Økonomisk levetid 50 år 5 år 5 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær

Note 3 Mellomværende og pantstillelser m.m.

| <i>Langsiktig konsernfordring</i> | 31.12.24 | 31.12.23 |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Trollborg Invest AS (tidligere eier) | - | 18 650 000 |
| Sum langsiktig konsernfordring | - | 18 650 000 |

| <i>Kortsiktig konsernfordring</i> | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|-----------|----------|
| Foretak i samme konsern - konsernbidrag | 3 702 159 | - |
| Sum kortsiktig konsernfordring | 3 702 159 | - |

| <i>Langsiktig konserngjeld</i> | 31.12.24 | 31.12.23 |
|--------------------------------|------------|----------|
| Hjertnes Eiendom AS | 37 957 019 | - |
| Sum langsiktig konserngjeld | 37 957 019 | - |

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

| <i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i> | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|----------|------------|
| DNB Bank ASA | - | 42 722 500 |
| Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | - | 42 722 500 |

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|------------|------------|
| Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen | 37 957 019 | 42 722 500 |

Selskapet har stilt eiendommen som sikkerhet for lån som Hjertnes Eiendom AS har tatt opp i Handelsbanken. Banken har panterrett i selskapets opptil kr. 36 000 000.



Kullerød Eiendomsinvest AS

Regnskap 2024

| Balanseført verdi av eiendeler som er sikret ved pant | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|------------|------------|
| Bygning | 34 755 685 | 37 033 420 |
| Tomt | 4 001 599 | 4 105 000 |
| Sum | 38 757 284 | 41 138 420 |

Note 4 Aksjonærinformasjon og egenkapital

| Eierstruktur | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------|---------------|-----------|-------------|
| Hotvedtmoen AS | 2 100 000 | 100 % | 100 % |

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen EK | Udekket tap | Sum |
|-----------------------------------|--------------|------------|-----------|-------------|------------|
| Egenkapital 01.01.24 | 2 100 000 | 15 966 476 | - | 1 641 237 | 16 425 239 |
| Mottatt konsernbidrag etter skatt | - | - | 2 887 684 | - | 2 887 684 |
| Tilleggsutbytte | - | 14 325 000 | - | - | 14 325 000 |
| Årets resultat | - | - | 1 906 474 | 1 641 237 | 265 237 |
| Egenkapital 31.12.24 | 2 100 000 | 1 641 476 | 981 210 | - | 4 722 686 |

Note 5 Skatt

| Betalbar skatt | 31.12.24 | 31.12.23 |
|-------------------------------------|-------------|----------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | - 340 048 | - 28 052 |
| Endring midlertidige forskjeller | 430 914 | 94 574 |
| Mottatt konsernbidrag | 3 702 159 | - |
| Endring i fremførbart underskudd | - 3 793 025 | - 66 522 |
| Grunnlag skatt ordinært resultat | - | - |

Betalbar skatt på årets resultat 22 % / 22 %

| Årets skattekostnad | 31.12.24 | 31.12.23 |
|--------------------------------|-----------|----------|
| Skatt på mottatt konsernbidrag | - 814 475 | - |
| Endring utsatt skatt | 739 664 | - 6 171 |
| Årets totale skattekostnad | - 74 811 | - 6 171 |

| Betalbar skatt i balansen | 31.12.24 | 31.12.23 |
|-------------------------------------|-----------|----------|
| Betalbar skatt av ordinært resultat | - 814 475 | - |
| Effekt av konsernbidrag | 814 475 | - |
| Sum betalbar skatt | - | - |

| Midlertidige forskjeller | 31.12.24 | 31.12.23 | Endring |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Driftsmidler | 6 610 814 | 7 037 649 | - 426 835 |
| Fordringer | - | 4 079 | - 4 079 |
| Underskudd til fremføring | - | 3 793 025 | 3 793 025 |
| Sum midlertidige forskjeller | 6 610 814 | 3 248 703 | 3 362 111 |
| Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres | - | - | - |
| Grunnlag utsatt skatt | 6 610 814 | 3 248 703 | 3 362 111 |

Utsatt skatt 22 % / 22 %



Kullerød Eiendomsinvest AS

Regnskap 2024

Note 6 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 7 Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Hjertnes Eiendom AS som har forretningskontor i Jernbanealleen 17 i Sandefjord.



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Kullerød Eiendomsinvest AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
| Salgsinntekt | | 2 281 294 | 2 568 511 |
| Leieinntekter | | 5 214 934 | 4 977 528 |
| Sum driftsinntekter | | 7 496 229 | 7 546 039 |
| Varekostnad | | 3 026 030 | 2 980 063 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 1 648 660 | 1 448 011 |
| Annen driftskostnad | | 455 347 | 531 275 |
| Sum driftskostnader | | 5 130 037 | 4 959 350 |
| Driftsresultat | | 2 366 192 | 2 586 689 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 592 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 1 246 885 | 0 |
| Annen rentekostnad | 3 | 1 468 627 | 2 614 711 |
| Annen finanskostnad | | 1 319 | 30 |
| Resultat av finansposter | | -2 706 240 | -2 614 741 |
| Resultat før skattekostnad | | -340 048 | -28 052 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | -74 811 | -6 171 |
| Årsresultat | | -265 237 | -21 881 |
| Overføringer | | | |
| Mottatt konsernbidrag | 4 | 2 887 684 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 2 622 447 | 0 |
| Overført til udekket tap | 4 | 0 | 21 881 |
| Sum overføringer | | -265 237 | -21 881 |
| Kullerød Eiendomsinvest AS | | Side 1 | |



| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Kullerød Eiendomsinvest AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 3 | 38 903 964 | 40 229 853 |
| Maskiner og anlegg | 2 | 47 234 | 70 851 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 696 836 | 995 990 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 648 034 | 41 296 694 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 0 | 18 650 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 18 650 000 |
| Sum anleggsmidler | | 39 648 034 | 59 946 694 |
| Omløpsmidler | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 0 | 4 078 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 198 896 | 636 460 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 212 463 | 352 514 |
| Konsernfordringer | 3 | 3 702 159 | 0 |
| Sum fordringer | | 4 113 518 | 988 973 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 603 619 | 69 088 |
| Sum omløpsmidler | | 4 717 137 | 1 062 140 |
| Sum eiendeler | | 44 365 170 | 61 008 834 |
| Kullerød Eiendomsinvest AS | | Side 2 | |



| Balanse | | | |
|---|-------------|--|-------------------|
| Kullerød Eiendomsinvest AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Overkurs | 4 | 1 641 476 | 15 966 476 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 741 476 | 18 066 476 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 981 210 | -1 641 237 |
| Sum opptjent egenkapital | | 981 210 | -1 641 237 |
| Sum egenkapital | | 4 722 686 | 16 425 239 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 1 454 379 | 714 715 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 1 454 379 | 714 715 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 0 | 42 722 500 |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 37 957 019 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 957 019 | 42 722 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 225 634 | 313 635 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 453 | 832 745 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 231 087 | 1 146 380 |
| Sum gjeld | | 39 642 485 | 44 583 595 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 44 365 170 | 61 008 834 |
| Sandefjord, 03.03.2025 Styret i Kullerød Eiendomsinvest AS | | | |
| _____ Pål Badski styreleder | | _____ Hans Petter Amundsen styremedlem | |
| Kullerød Eiendomsinvest AS | | | Side 3 |