



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 623 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJEMPENHØY BOLIGER AS
Forretningsadresse: Chr. Frederiksens gate 2
8445 MELBU

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: Ulv-Eirik Steinsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			9 341 994
Sum inntekter			9 341 994
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-192 763	5 572 982
Varekostnad	1	-379 902	2 197 861
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	719 206	644 094
Sum kostnader		146 541	8 414 936
Driftsresultat		-146 541	927 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			195 727
Sum finansinntekter			195 727
Annen rentekostnad		6 478 333	4 970 541
Sum finanskostnader		6 478 333	4 970 541
Netto finans		-6 478 333	-4 774 814
Resultat før skattekostnad	3	-6 624 875	-3 847 756
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	-6 624 875	-3 847 756
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 624 875	-3 847 756
Totalresultat		-6 624 875	-3 847 756
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 624 875	-3 847 756
Sum overføringer og disponeringer		-6 624 875	-3 847 756



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	5		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	41 100 587	40 900 587
Fordringer			
Kundefordringer		50 291	5 649 098
Andre kortsiktige fordringer	6	18 691 273	13 446 934
Sum fordringer		18 741 564	19 096 032
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		479 978	390 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 978	390 278
Sum omløpsmidler		60 322 129	60 386 898
SUM EIENDELER		60 322 129	60 386 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	4, 8	27 296 236	24 449 072
Sum opptjent egenkapital		-27 296 236	-24 449 072
Sum egenkapital	4	-27 196 236	-24 349 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	57 162 339	51 621 298
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		57 162 339	51 621 298
Sum langsiktig gjeld		57 162 339	51 621 298
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	18 402 319	22 722 970
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	11 953 707	10 391 702
Sum kortsiktig gjeld		30 356 026	33 114 672
Sum gjeld		87 518 365	84 735 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 322 129	60 386 898
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 729056

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 623 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJEMPENHØY BOLIGER AS
Forretningsadresse: Chr. Frederiksens gate 2
8445 MELBU

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: Ulv-Eirik Steinsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 997 623 029
KJEMPENHØY BOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			9 341 994
Sum inntekter			9 341 994
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-192 763	5 572 982
Varekostnad	1	-379 902	2 197 861
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	719 206	644 094
Sum kostnader		146 541	8 414 936
Driftsresultat		-146 541	927 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			195 727
Sum finansinntekter			195 727
Annen rentekostnad		6 478 333	4 970 541
Sum finanskostnader		6 478 333	4 970 541
Netto finans		-6 478 333	-4 774 814
Resultat før skattekostnad	3	-6 624 875	-3 847 756
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	-6 624 875	-3 847 756
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 624 875	-3 847 756
Totalresultat		-6 624 875	-3 847 756
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 624 875	-3 847 756
Sum overføringer og disponeringer		-6 624 875	-3 847 756



Organisasjonsnr: 997 623 029
KJEMPENHØY BOLIGER AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler 5

Andre langsiktige

fordringer

Sum anleggsmidler 6 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 5 41 100 587 40 900 587

Fordringer

Kundefordringer

50 291 5 649 098

Andre kortsiktige

fordringer

6 18 691 273 13 446 934

Sum fordringer 18 741 564 19 096 032

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

479 978 390 278

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

479 978 390 278

Sum omløpsmidler 60 322 129 60 386 898

SUM EIENDELER 60 322 129 60 386 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

7 100 000 100 000

Beholdning av egne aksjer

7

Sum innskutt egenkapital

100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

Udekket tap

4, 8

27 296 236 24 449 072

Sum opptjent egenkapital

-27 296 236 -24 449 072

Sum egenkapital 4 -27 196 236 -24 349 072



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	57 162 339	51 621 298
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		57 162 339	51 621 298
Sum langsiktig gjeld		57 162 339	51 621 298
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	18 402 319	22 722 970
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	11 953 707	10 391 702
Sum kortsiktig gjeld		30 356 026	33 114 672
Sum gjeld		87 518 365	84 735 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 322 129	60 386 898
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 997 623 029
KJEMPENHØY BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

Kjempenhøy Boliger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 997 623 029



RESULTATREGNSKAP

KJEMPENHØY BOLIGER AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		0	9 341 994
Sum driftsinntekter		0	9 341 994
Varekostnad	1	-379 902	2 197 861
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-192 763	5 572 982
Annen driftskostnad	2	719 206	644 094
Sum driftskostnader		146 541	8 414 936
Driftsresultat		-146 541	927 058
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	195 727
Annen rentekostnad		6 478 333	4 970 541
Resultat av finansposter		-6 478 333	-4 774 814
Resultat før skattekostnad	3	-6 624 875	-3 847 756
Resultat		-6 624 875	-3 847 756
Årsresultat	4	-6 624 875	-3 847 756
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		6 624 875	3 847 756
Sum overføringer		-6 624 875	-3 847 756



BALANSE

KJEMPENHØY BOLIGER AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5	41 100 587	40 900 587
FORDRINGER			
Kundefordringer		50 291	5 649 098
Andre kortsiktige fordringer	6	18 691 273	13 446 934
Sum fordringer		18 741 564	19 096 032
Bankinnskudd, kontanter o.l.		479 978	390 278
Sum omløpsmidler		60 322 129	60 386 898
Sum eiendeler		60 322 129	60 386 898



BALANSE

KJEMPENHØY BOLIGER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4, 8	-27 296 236	-24 449 072
Sum opptjent egenkapital		-27 296 236	-24 449 072
Sum egenkapital	4	-27 196 236	-24 349 072
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	57 162 339	51 621 298
Sum annen langsiktig gjeld		57 162 339	51 621 298
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	6	18 402 319	22 722 970
Annen kortsiktig gjeld	6	11 953 707	10 391 702
Sum kortsiktig gjeld		30 356 026	33 114 672
Sum gjeld		87 518 365	84 735 970
Sum egenkapital og gjeld		60 322 129	60 386 898

Melbu den, 26.06.2026
Styret i Kjempenhøy Boliger AS

Ulv-Eirik Steinsvik
styreleder

Rangnvald Bent Eriksen
styremedlem



KJEMPENHØY BOLIGER AS

997 623 029

Regnskapsprinsipper

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 624 875	-3 847 756
Permanente forskjeller	-847 477	0
Skattepliktig inntekt	-7 472 352	-3 847 756
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

KJEMPENHØY BOLIGER AS

SIDE 5



KJEMPENHØY BOLIGER AS

997 623 029

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-27 296 235	-24 449 071	2 847 163
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	27 296 235	24 449 071	-2 847 163
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	100 000	-24 449 072	-24 349 072
Årets resultat		-6 624 875	-6 624 875
Gjeldsettergivelse		4 625 188	4 625 188
Bilag fra 2023, ikke ført på resultatet		-847 477	-847 477
Pr 31.12.2024	100 000	-27 296 236	-27 196 236

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	57 162 339	51 621 298
Sum	57 162 339	51 621 298
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Varelager	41 100 587	40 900 587
Sum	41 100 587	40 900 587

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Steinsvik Hus & Entreprenør AS	0	0	18 677 899	13 170 160
Søndre 2 AS	0	0	1 627	0

KJEMPENHØY BOLIGER AS

SIDE 6



KJEMPENHØY BOLIGER AS		997 623 029		
Sjøparken Boliger AS	0	0	11 746	11 746
Sum	0	0	18 691 273	13 181 906
	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Steinsvik Hus & Entreprenør AS	23 248 614	27 345 593	0	0
Søndre 2 AS	0	0	2 352 428	2 352 428
Sum	23 248 614	27 345 593	2 352 428	2 352 428



KJEMPENHØY BOLIGER AS

997 623 029

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KJEMPENHØY BOLIGER AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bent Eriksen AS	500	50,0	50,0
Søndre 2 AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 6 624 875 etter skatt, mot underskudd på kr. 3 847 756 i 2023.

Hittil har Kjempenhøy Boliger AS foretatt tomtekjøp, regulering, fyllinger, planlegging, arkitektur og produksjon av infrastruktur, kaier, garasjeanlegg og fullført de første blokkene i prosjektet.

Underskudd hittil er forbundet med salg og markedsføring som kostnadsføres fortløpende, samt kapitalkostnader tilknyttet tomtekjøpet. Første overleveringer og inntektsføring i prosjektet startet vår/sommer 2021. Hele prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027.

Nylig tatt takst fra uavhengig partner viser også at det ligger betydelig merverdi i varelager.

Opparbeidet underskudd vil bli inndecket gjennom inntektsføring av fremtidig løpende produksjon.



Til generalforsamlingen i Kjempenhøy Boliger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 8 - fortsatt drift som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 6 624 875 i regnskapsåret 2024. Disse forholdene som er beskrevet i note 8 - fortsatt drift, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 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 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.

Revicom AS
Org.nr. 931 282 506 MVA
Kto.nr. 4612.39.07892

Postadresse:
Pb. 264
8401 Sortland

Telefon
+47 459 00500

Epost:
post@revicom.no
Web:
www.revicom.no



Kontorer: Sortland – Myre - Tromsø



REVIQOM

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

Myre, 12.07.2025

Reviscom AS



Knut-Wiggo Johansen

Statsautorisert revisor/siviløkonom