



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 295 925
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALNES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

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: Bjørn Garder
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		26 815 922	25 682 385
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		10 352 095	10 793 050
Annen driftsinntekt		865 510	920 271
Sum inntekter		38 033 527	37 395 706
Kostnader			
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		9 642 363	10 286 614
Lønnskostnad	1		
Avskrivning	2	6 836 502	6 789 304
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		4 309 283	4 595 662
Sum kostnader		20 788 149	21 671 581
Driftsresultat		17 245 378	15 724 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170 401	121 568
Annen finansinntekt			28 243
Sum finansinntekter		170 401	149 811
Annen rentekostnad	3	7 280 826	7 335 626
Sum finanskostnader		7 280 826	7 335 626
Netto finans		-7 110 426	-7 185 815
Resultat før skattekostnad		10 134 953	8 538 310
Skattekostnad	4	2 249 495	1 900 735
Årsresultat	5	7 885 458	6 637 575
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 885 458	6 637 575
Totalresultat		7 885 458	6 637 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	239 370 621	245 530 553
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 229 238	3 845 808
Sum varige driftsmidler		242 599 859	249 376 361
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		242 599 859	249 376 361
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	232 156	285 960
Kundefordringer konsern	6, 7	129 795	4 381
Andre kortsiktige fordringer	6	349 793	357 674
Konsernfordringer	6, 7	2 372 143	3 072 033
Sum fordringer		3 083 887	3 720 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	371 896	642 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 896	642 102
Sum omløpsmidler		3 455 783	4 362 151
SUM EIENDELER		246 055 642	253 738 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	41 341 300	41 341 300
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
Sum innskutt egenkapital		82 482 923	82 482 923
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum opptjent egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum egenkapital	5	98 229 972	98 172 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	8 298 407	8 256 826
Sum avsetninger for forpliktelser		8 298 407	8 256 826
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	126 250 018	134 583 350
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		126 250 018	134 583 350
Sum langsiktig gjeld		134 548 425	142 840 176
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 980 208	1 993 463
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	10 035 971	9 059 330
Annen kortsiktig gjeld	6	1 261 066	1 672 971
Sum kortsiktig gjeld		13 277 245	12 725 764
Sum gjeld		147 825 670	155 565 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 055 642	253 738 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 432910

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 295 925
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALNES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

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: Bjørn Garder
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 986 295 925
KALNES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		26 815 922	25 682 385
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		10 352 095	10 793 050
Annen driftsinntekt		865 510	920 271
Sum inntekter		38 033 527	37 395 706
Kostnader			
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		9 642 363	10 286 614
Lønnskostnad	1		
Avskrivning	2	6 836 502	6 789 304
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		4 309 283	4 595 662
Sum kostnader		20 788 149	21 671 581
Driftsresultat		17 245 378	15 724 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170 401	121 568
Annen finansinntekt			28 243
Sum finansinntekter		170 401	149 811
Annen rentekostnad	3	7 280 826	7 335 626
Sum finanskostnader		7 280 826	7 335 626
Netto finans		-7 110 426	-7 185 815
Resultat før skattekostnad		10 134 953	8 538 310
Skattekostnad	4	2 249 495	1 900 735
Årsresultat	5	7 885 458	6 637 575
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 885 458	6 637 575
Totalresultat		7 885 458	6 637 575



Organisasjonsnr: 986 295 925
KALNES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 6	239 370 621	245 530 553
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	3 229 238	3 845 808
Sum varige driftsmidler		242 599 859	249 376 361
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	7		
Sum anleggsmidler		242 599 859	249 376 361
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	232 156	285 960
Kundefordringer konsern	6, 7	129 795	4 381
Andre kortsiktige			
fordringer	6	349 793	357 674
Konsernfordringer	6, 7	2 372 143	3 072 033
Sum fordringer		3 083 887	3 720 048
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	8	371 896	642 102
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		371 896	642 102
Sum omløpsmidler		3 455 783	4 362 151
SUM EIENDELER		246 055 642	253 738 512

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	9	41 341 300	41 341 300
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
Sum innskutt egenkapital		82 482 923	82 482 923
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum opptjent egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum egenkapital	5	98 229 972	98 172 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	8 298 407	8 256 826
Sum avsetninger for forpliktelser		8 298 407	8 256 826
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	126 250 018	134 583 350
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		126 250 018	134 583 350
Sum langsiktig gjeld		134 548 425	142 840 176
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 980 208	1 993 463
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	10 035 971	9 059 330
Annen kortsiktig gjeld	6	1 261 066	1 672 971
Sum kortsiktig gjeld		13 277 245	12 725 764
Sum gjeld		147 825 670	155 565 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 055 642	253 738 512
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 986 295 925
KALNES EIENDOM 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 Kalnes Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 295 925



RESULTATREGNSKAP

KALNES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		26 815 922	25 682 385
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		10 352 095	10 793 050
Annen driftsinntekt		865 510	920 271
Sum driftsinntekter		38 033 527	37 395 706
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		9 642 363	10 286 614
Avskrivning	2	6 836 502	6 789 304
Annen driftskostnad		4 309 283	4 595 662
Sum driftskostnader		20 788 149	21 671 581
Driftsresultat		17 245 378	15 724 125
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		170 401	121 568
Annen finansinntekt		0	28 243
Annen rentekostnad	3	7 280 826	7 335 626
Resultat av finansposter		-7 110 426	-7 185 815
Resultat før skattekostnad		10 134 953	8 538 310
Skattekostnad	4	2 249 495	1 900 735
Årsresultat	5	7 885 458	6 637 575



BALANSE

KALNES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	239 370 621	245 530 553
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 229 238	3 845 808
Sum varige driftsmidler		242 599 859	249 376 361
Sum anleggsmidler		242 599 859	249 376 361
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	232 156	285 960
Kundefordringer konsern	6, 7	129 795	4 381
Kortsiktige konsernfordringer	6, 7	2 372 143	3 072 033
Andre kortsiktige fordringer	6	349 793	357 674
Sum fordringer		3 083 887	3 720 048
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	371 896	642 102
Sum omløpsmidler		3 455 783	4 362 151
Sum eiendeler		246 055 642	253 738 512



BALANSE

KALNES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	41 341 300	41 341 300
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
Sum innskutt egenkapital		82 482 923	82 482 923
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum opptjent egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum egenkapital	5	98 229 972	98 172 571
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	8 298 407	8 256 826
Sum avsetning for forpliktelser		8 298 407	8 256 826
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	126 250 018	134 583 350
Sum annen langsiktig gjeld		126 250 018	134 583 350
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 094 575	1 680 487
Leverandørgjeld konsern	7	885 633	312 977
Kortsiktig konserngjeld	7	10 035 971	9 059 330
Annen kortsiktig gjeld	6	1 261 066	1 672 971
Sum kortsiktig gjeld		13 277 245	12 725 764
Sum gjeld		147 825 670	155 565 940
Sum egenkapital og gjeld		246 055 642	253 738 512

Grålum, 29.04.2025
Styret i Kalnes Eiendom AS

Bjørn Petter Garder
styreleder

Ole Anders Engebretsen
styremedlem/daglig leder



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Fordringer

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen sysselsatte årsverk i 2024.



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	304 722 747	10 352 893	315 075 640
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		60 000	60 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	304 722 747	10 412 893	315 135 640
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	65 352 126	7 166 124	72 518 250
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24		17 532	17 532
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	65 352 126	7 183 655	72 535 781
= Bokført verdi 31.12.24	239 370 621	3 229 237	242 599 859
Årets ordinære avskrivninger	6 159 932	676 570	6 836 502
Økonomisk levetid	10-100 år *)	5-25 år *)	

*) Tomter og kunst er ikke gjenstand for verdiforringelse, og avskrives derfor ikke.

Note 3 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 583 358	92 916 690

Rentebytteavtalen (kr 100 937 500) utløp 02.12.2024. Avtalt fastrente var 3,43%.



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 207 914	1 723 580
Endring i utsatt skatt	41 581	177 155
Skattekostnad ordinært resultat	2 249 495	1 900 735
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 134 953	8 538 310
Permanente forskjeller	90 024	101 395
Endring i midlertidige forskjeller	-189 006	-805 249
Avgitt konsernbidrag	-10 035 971	-7 834 455
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 207 914	1 723 580
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 207 914	-1 723 580
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	47 910 677	47 830 729	-79 948
Gevinst – og tapskonto	-436 231	-545 289	-109 058
Sum	47 474 446	47 285 440	-189 006
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-9 754 414	-9 754 414	0
Grunnlag for utsatt skatt	37 720 032	37 531 026	-189 006
Utsatt skatt (22 %)	8 298 407	8 256 826	-41 581

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	41 341 300	21 458 700	19 682 923	15 689 648	98 172 571
Årets resultat				7 885 458	7 885 458
Konsernbidrag avgitt				-7 828 057	-7 828 057
Pr 31.12.2024	41 341 300	21 458 700	19 682 923	15 747 048	98 229 972



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	126 917 039	135 208 873
Sum	126 917 039	135 208 873
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	225 131 377	231 204 541
Kundefordringer / Andre fordringer	3 079 763	1 220 048
Sum	228 211 140	232 424 589

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kalnes Eiendom AS er datterselskap i konsernet Shape Invest. Konsernspiss Shape Invest AS, som har forretningsadresse i Sarpsborg kommune, har tidligere utarbeidet konsernregnskap der Kalnes Eiendom AS har blitt konsolidert. Fra og med 2022 falt konsernet innunder små foretak, og konsernet er ikke lenger pliktig til å utarbeide konsernregnskap.

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer konsern	129 795	4 381
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 372 143	3 072 033
Sum	2 501 938	3 076 413
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	885 633	312 977
Annen kortsiktig gjeld konsern	10 035 971	9 059 330
Sum	10 921 604	9 372 307

Det er ikke stilt pant eller avgitt sikkerhetsstillelser til fordel for noen av selskapene i konsernet.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har intet trekkansvar.



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalnes Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	41 300	1 001,0	41 341 300
Sum	41 300		41 341 300

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Colligo AS	41 300	100,0	100,0

Colligo AS er nærstående med styreleder.



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Kalnes Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalnes Eiendom AS som viser et overskudd på kr 7 885 458. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller 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.

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 avvirket.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

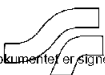
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 30. april 2025

Solhøi Revisjon AS

Christian Prangerød
Statsautorisert revisor



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

PRANGERØD, CHRISTIAN



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.04.2025 15:22:59

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2024

Kalnes Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 295 925



RESULTATREGNSKAP

KALNES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		26 815 922	25 682 385
Inntekt fellestjenester og felleskostnader		10 352 095	10 793 050
Annen driftsinntekt		865 510	920 271
Sum driftsinntekter		38 033 527	37 395 706
Kostnad fellestjenester og felleskostnader		9 642 363	10 286 614
Avskrivning	2	6 836 502	6 789 304
Annen driftskostnad		4 309 283	4 595 662
Sum driftskostnader		20 788 149	21 671 581
Driftsresultat		17 245 378	15 724 125
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		170 401	121 568
Annen finansinntekt		0	28 243
Annen rentekostnad	3	7 280 826	7 335 626
Resultat av finansposter		-7 110 426	-7 185 815
Resultat før skattekostnad		10 134 953	8 538 310
Skattekostnad	4	2 249 495	1 900 735
Årsresultat	5	7 885 458	6 637 575



BALANSE

KALNES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	239 370 621	245 530 553
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 229 238	3 845 808
Sum varige driftsmidler		242 599 859	249 376 361
Sum anleggsmidler		242 599 859	249 376 361
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	232 156	285 960
Kundefordringer konsern	6, 7	129 795	4 381
Kortsiktige konsernfordringer	6, 7	2 372 143	3 072 033
Andre kortsiktige fordringer	6	349 793	357 674
Sum fordringer		3 083 887	3 720 048
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	371 896	642 102
Sum omløpsmidler		3 455 783	4 362 151
Sum eiendeler		246 055 642	253 738 512



BALANSE

KALNES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	41 341 300	41 341 300
Overkurs		21 458 700	21 458 700
Annen innskutt egenkapital		19 682 923	19 682 923
Sum innskutt egenkapital		82 482 923	82 482 923
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum opptjent egenkapital		15 747 048	15 689 648
Sum egenkapital	5	98 229 972	98 172 571
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	8 298 407	8 256 826
Sum avsetning for forpliktelser		8 298 407	8 256 826
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	126 250 018	134 583 350
Sum annen langsiktig gjeld		126 250 018	134 583 350
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 094 575	1 680 487
Leverandørgjeld konsern	7	885 633	312 977
Kortsiktig konserngjeld	7	10 035 971	9 059 330
Annen kortsiktig gjeld	6	1 261 066	1 672 971
Sum kortsiktig gjeld		13 277 245	12 725 764
Sum gjeld		147 825 670	155 565 940
Sum egenkapital og gjeld		246 055 642	253 738 512

Grålum, 29.04.2025
Styret i Kalnes Eiendom AS


Bjørn Petter Garder
styreleder


Ole Anders Engebråten
styremedlem/daglig leder



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Fordringer

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen sysselsatte årsverk i 2024.



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	304 722 747	10 352 893	315 075 640
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		60 000	60 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	304 722 747	10 412 893	315 135 640
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	65 352 126	7 166 124	72 518 250
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24		17 532	17 532
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	65 352 126	7 183 655	72 535 781
= Bokført verdi 31.12.24	239 370 621	3 229 237	242 599 859
Årets ordinære avskrivninger	6 159 932	676 570	6 836 502
Økonomisk levetid	10-100 år *)	5-25 år *)	

*) Tomter og kunst er ikke gjenstand for verdiforringelse, og avskrives derfor ikke.

Note 3 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 583 358	92 916 690

Rentebytteavtalen (kr 100 937 500) utløp 02.12.2024. Avtalt fastrente var 3,43%.



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 207 914	1 723 580
Endring i utsatt skatt	41 581	177 155
Skattekostnad ordinært resultat	2 249 495	1 900 735
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 134 953	8 538 310
Permanente forskjeller	90 024	101 395
Endring i midlertidige forskjeller	-189 006	-805 249
Avgitt konsernbidrag	-10 035 971	-7 834 455
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 207 914	1 723 580
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 207 914	-1 723 580
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	47 910 677	47 830 729	-79 948
Gevinst – og tapskonto	-436 231	-545 289	-109 058
Sum	47 474 446	47 285 440	-189 006
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-9 754 414	-9 754 414	0
Grunnlag for utsatt skatt	37 720 032	37 531 026	-189 006
Utsatt skatt (22 %)	8 298 407	8 256 826	-41 581

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	41 341 300	21 458 700	19 682 923	15 689 648	98 172 571
Årets resultat				7 885 458	7 885 458
Konsernbidrag avgitt				-7 828 057	-7 828 057
Pr 31.12.2024	41 341 300	21 458 700	19 682 923	15 747 048	98 229 972

Side 7



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	126 917 039	135 208 873
Sum	126 917 039	135 208 873
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	225 131 377	231 204 541
Kundefordringer / Andre fordringer	3 079 763	1 220 048
Sum	228 211 140	232 424 589

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kalnes Eiendom AS er datterselskap i konsernet Shape Invest. Konsernspiss Shape Invest AS, som har forretningsadresse i Sarpsborg kommune, har tidligere utarbeidet konsernregnskap der Kalnes Eiendom AS har blitt konsolidert. Fra og med 2022 falt konsernet innunder små foretak, og konsernet er ikke lenger pliktig til å utarbeide konsernregnskap.

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer konsern	129 795	4 381
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 372 143	3 072 033
Sum	2 501 938	3 076 413
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	885 633	312 977
Annen kortsiktig gjeld konsern	10 035 971	9 059 330
Sum	10 921 604	9 372 307

Det er ikke stilt pant eller avgitt sikkerhetsstillelser til fordel for noen av selskapene i konsernet.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har intet trekkansvar.



Kalnes Eiendom AS - Noter til regnskapet

986 295 925

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kalnes Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	41 300	1 001,0	41 341 300
Sum	41 300		41 341 300

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Colligo AS	41 300	100,0	100,0

Colligo AS er nærstående med styreleder.