



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 321 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CULLINAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tangen alle 53A
4817 HIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Birger Sand Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 26.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 527	607 080
Sum inntekter		648 527	607 080
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	152 790	55 593
Sum kostnader		152 790	55 593
Driftsresultat		495 737	551 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		716 177	645 494
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			7 022
Sum finansinntekter		716 177	652 516
Rentekostnad til foretak i samme konsern		95 051	86 550
Annen rentekostnad		1 587 630	1 509 886
Annen finanskostnad		5 900	
Sum finanskostnader		1 688 581	1 596 436
Netto finans		-972 404	-943 920
Resultat før skattekostnad		-476 666	-392 432
Skattekostnad på resultat	2	-104 867	-86 335
Årsresultat	3	-371 799	-306 097
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-371 799	-306 097
Totalresultat		-371 799	-306 097
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-371 799	-306 097
Sum overføringer og disponeringer		-371 799	-306 097



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	202 812	97 945
Sum immaterielle eiendeler		202 812	97 945
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	22 816 496	22 808 996
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		22 816 496	22 808 996
Sum anleggsmidler		23 019 308	22 906 941
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		717 090	648 782
Konsernfordringer		2 237 301	2 744 040
Sum fordringer		2 954 391	3 392 822
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 346	13 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 346	13 171
Sum omløpsmidler		2 983 737	3 405 993
SUM EIENDELER		26 003 045	26 312 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-9 695	-9 695
Sum innskutt egenkapital		20 305	20 305
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	-557 543	-185 743
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		-557 543	-185 743
Sum egenkapital		-537 238	-165 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 678 965	22 626 575
Sum annen langsiktig gjeld		22 678 965	22 626 575
Sum langsiktig gjeld		22 678 965	22 626 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 655	4 241
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			1 325
Kortsiktig konserngjeld		3 486 592	3 507 541
Annen kortsiktig gjeld		362 071	338 691
Sum kortsiktig gjeld		3 861 318	3 851 798
Sum gjeld		26 540 283	26 478 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 003 045	26 312 934
POSTER UTENOM BALANSEN			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 696480

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 321 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CULLINAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tangen alle 53A
4817 HIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Birger Sand Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 925 321 818
CULLINAN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 527	607 080
Sum inntekter		648 527	607 080
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	152 790	55 593
Sum kostnader		152 790	55 593
Driftsresultat		495 737	551 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		716 177	645 494
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			7 022
Sum finansinntekter		716 177	652 516
Rentekostnad til foretak i samme konsern		95 051	86 550
Annen rentekostnad		1 587 630	1 509 886
Annen finanskostnad		5 900	
Sum finanskostnader		1 688 581	1 596 436
Netto finans		-972 404	-943 920
Resultat før skattekostnad		-476 666	-392 432
Skattekostnad på resultat	2	-104 867	-86 335
Årsresultat	3	-371 799	-306 097
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-371 799	-306 097
Totalresultat		-371 799	-306 097
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-371 799	-306 097
Sum overføringer og disponeringer		-371 799	-306 097



Organisasjonsnr: 925 321 818
CULLINAN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	202 812	97 945
Sum immaterielle eiendeler		202 812	97 945
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	22 816 496	22 808 996
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		22 816 496	22 808 996
Sum anleggsmidler		23 019 308	22 906 941
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		717 090	648 782
Konsernfordringer		2 237 301	2 744 040
Sum fordringer		2 954 391	3 392 822
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		29 346	13 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 346	13 171
Sum omløpsmidler		2 983 737	3 405 993
SUM EIENDELER		26 003 045	26 312 934
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000



Annen innskutt egenkapital	3	-9 695	-9 695
Sum innskutt egenkapital		20 305	20 305
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	-557 543	-185 743
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		-557 543	-185 743
Sum egenkapital		-537 238	-165 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	22 678 965	22 626 575
Sum annen langsiktig gjeld		22 678 965	22 626 575
Sum langsiktig gjeld		22 678 965	22 626 575
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 655	4 241
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			1 325
Kortsiktig konserngjeld		3 486 592	3 507 541
Annen kortsiktig gjeld		362 071	338 691
Sum kortsiktig gjeld		3 861 318	3 851 798
Sum gjeld		26 540 283	26 478 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 003 045	26 312 934
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 925 321 818
CULLINAN 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.



Til generalforsamlingen i Cullinan Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cullinan Eiendom 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-07-01 11:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2024

**Cullinan Eiendom
AS**

Org.nr.:925 321 818



RESULTATREGNSKAP

CULLINAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		648 527	607 080
Sum driftsinntekter		648 527	607 080
Annen driftskostnad	1	152 790	55 593
Sum driftskostnader		152 790	55 593
Driftsresultat		495 737	551 487
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		716 177	645 494
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	7 022
Rentekostnad til foretak i samme konsern		95 051	86 550
Annen rentekostnad		1 587 630	1 509 886
Annen finanskostnad		5 900	0
Resultat av finansposter		-972 404	-943 920
Resultat før skattekostnad		-476 666	-392 432
Skattekostnad på resultat	2	-104 867	-86 335
Årsresultat	3	-371 799	-306 097
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		371 799	306 097
Sum overføringer		-371 799	-306 097



BALANSE

CULLINAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	202 812	97 945
Sum immaterielle eiendeler		202 812	97 945
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	22 816 496	22 808 996
Sum finansielle anleggsmidler		22 816 496	22 808 996
Sum anleggsmidler		23 019 308	22 906 941
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		717 090	648 782
Konsernfordringer		2 237 301	2 744 040
Sum fordringer		2 954 391	3 392 822
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 346	13 171
Sum omløpsmidler		2 983 737	3 405 993
Sum eiendeler		26 003 045	26 312 934



BALANSE

CULLINAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-9 695	-9 695
Sum innskutt egenkapital		20 305	20 305
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	-557 543	-185 743
Sum opptjent egenkapital		-557 543	-185 743
Sum egenkapital		-537 238	-165 438
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	22 678 965	22 626 575
Sum annen langsiktig gjeld		22 678 965	22 626 575
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 655	4 241
Skyldig offentlige avgifter		0	1 325
Konserngjeld		3 486 592	3 507 541
Annen kortsiktig gjeld		362 071	338 691
Sum kortsiktig gjeld		3 861 318	3 851 798
Sum gjeld		26 540 283	26 478 373
Sum egenkapital og gjeld		26 003 045	26 312 934

Styret i Cullinan Eiendom AS, 30.06.2025
4817, HIS

Birger Sand Bakke
styreleder

Svein Johan Garcia De Presno
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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

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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2024	2023
Underskudd til fremføring	-921 873	-445 207
Grunnlag for utsatt skattefordel	-921 873	-445 207
Utsatt skatt	-202 812	-97 946
Utsatt skatt i balansen	-202 812	-97 946
Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-104 867	-86 335
Skattekostnad	-104 867	-86 335
	2024	2023
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-157 559	-142 009
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	157 559	142 009
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	30 000	-9 695	-185 743	-165 438
Årets resultat	0	0	-371 799	-371 799
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-9 695	-557 542	-537 238



Note 4 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel
Datterselskap:		
Industritoppen 28 AS	4817 HIS	100 %
Nedenes Handelseiendom AS	4817 HIS	100 %
Arendal Torv AS	4817 HIS	100 %
Olav Røysland AS	4820 Froland	66,67 %

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 678 965	22 626 575
Sum	22 678 965	22 626 575



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Garcia de Presno, Svein J	BANKID	2025-06-30 13:52
Bakke, Birger Sand	BANKID	2025-06-30 14:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.