



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 440 376  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Njord Real Estate AS  
Dronning Mauds gate 1  
0250 OSLO

### 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: Hans Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

### 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, 09.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                          | Note | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 15 295 820        | 14 054 190        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>15 295 820</b> | <b>14 054 190</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Varekostnad                                           |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                          | 1    |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 5 651 482         | 5 120 503         |
| Annen driftskostnad                                   | 1, 3 | 2 213 082         | 2 523 096         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>7 864 564</b>  | <b>7 643 599</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>7 431 256</b>  | <b>6 410 592</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 333 507           | 73 830            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 249               | 648               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>333 756</b>    | <b>74 478</b>     |
| Annen rentekostnad                                    |      | 6 930 462         | 6 467 747         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>6 930 462</b>  | <b>6 467 747</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-6 596 706</b> | <b>-6 393 269</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |      | <b>834 550</b>    | <b>17 322</b>     |
| Skattekostnad på resultat                             | 4    | 183 601           | 3 811             |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 5    | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Tilbakebetalt overkurs                                |      | 5 000 000         |                   |
| Overført fra overkurs                                 |      | -5 000 000        |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>   |
|------------------------------------------|-------------|----------------|---------------|
| Avsatt til annen egenkapital             |             | 650 949        | 13 511        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>5</b>    | <b>650 949</b> | <b>13 511</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023               |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 4    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2, 6 | 133 857 253        | 139 505 497        |
| Maskiner og anlegg                             | 2    |                    |                    |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 2    | 9 978              | 13 216             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>133 867 231</b> | <b>139 518 713</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>133 867 231</b> | <b>139 518 713</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 3, 6 | 777 723            | 1 030 682          |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 165 511            | 34 050             |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>943 234</b>     | <b>1 064 732</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 11 877 590         | 8 329 949          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>11 877 590</b>  | <b>8 329 949</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>12 820 824</b>  | <b>9 394 682</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>146 688 054</b> | <b>148 913 395</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 7    | 10 000 000         | 10 000 000         |
| Beholdning av egne aksjer                      | 7    |                    |                    |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Overkurs                                 |             | 24 400 000         | 29 400 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |             | <b>34 400 000</b>  | <b>39 400 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |             | 6 769 207          | 6 118 258          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>6 769 207</b>   | <b>6 118 258</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 5           | <b>41 169 207</b>  | <b>45 518 258</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 4           | 1 909 264          | 1 725 663          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>1 909 264</b>   | <b>1 725 663</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6           | 96 330 000         | 99 710 000         |
| Langsiktig konserngjeld                  | 6           |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>96 330 000</b>  | <b>99 710 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>98 239 264</b>  | <b>101 435 663</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 315 204            | 66 115             |
| Betalbar skatt                           | 4           |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter              |             | 449 529            | 103 769            |
| Utbytte                                  |             | 5 000 000          |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 1 514 850          | 1 789 590          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>7 279 583</b>   | <b>1 959 473</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>105 518 847</b> | <b>103 395 136</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>146 688 054</b> | <b>148 913 395</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 642151

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 440 376  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Njord Real Estate AS  
Dronning Mauds gate 1  
0250 OSLO

#### 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: Hans Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 08.07.2025

---

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



Organisasjonsnr: 919 440 376  
KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                   | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                   |             | 15 295 820        | 14 054 190        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |             | <b>15 295 820</b> | <b>14 054 190</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |             |                   |                   |
| Varekostnad                                           |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                          | 1           |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           | 5 651 482         | 5 120 503         |
| Annen driftskostnad                                   | 1, 3        | 2 213 082         | 2 523 096         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |             | <b>7 864 564</b>  | <b>7 643 599</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>7 431 256</b>  | <b>6 410 592</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |             | 333 507           | 73 830            |
| Annen finansinntekt                                   |             | 249               | 648               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |             | <b>333 756</b>    | <b>74 478</b>     |
| Annen rentekostnad                                    |             | 6 930 462         | 6 467 747         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |             | <b>6 930 462</b>  | <b>6 467 747</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |             | <b>-6 596 706</b> | <b>-6 393 269</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |             | <b>834 550</b>    | <b>17 322</b>     |
| Skattekostnad på resultat                             | 4           | 183 601           | 3 811             |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 5           | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |             | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Totalresultat</b>                                  |             | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |             |                   |                   |
| Tilbakebetalt overkurs                                |             | 5 000 000         |                   |
| Overført fra overkurs                                 |             | -5 000 000        |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             | 650 949           | 13 511            |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              | 5           | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |



Organisasjonsnr: 919 440 376  
KRISTIANSAND HOTELLBYGG 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 | 133 857 253 | 139 505 497 |
|--------------|------|-------------|-------------|

|                    |   |  |  |
|--------------------|---|--|--|
| Maskiner og anlegg | 2 |  |  |
|--------------------|---|--|--|

|                           |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|
| Driftsløsøre, inventar o. |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|

|           |   |       |        |
|-----------|---|-------|--------|
| a. utstyr | 2 | 9 978 | 13 216 |
|-----------|---|-------|--------|

|                                |  |                    |                    |
|--------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum varige driftsmidler</b> |  | <b>133 867 231</b> | <b>139 518 713</b> |
|--------------------------------|--|--------------------|--------------------|

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>133 867 231</b> | <b>139 518 713</b> |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                 |      |         |           |
|-----------------|------|---------|-----------|
| Kundefordringer | 3, 6 | 777 723 | 1 030 682 |
|-----------------|------|---------|-----------|

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Andre kortsiktige |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|

|            |  |         |        |
|------------|--|---------|--------|
| fordringer |  | 165 511 | 34 050 |
|------------|--|---------|--------|

|                       |  |                |                  |
|-----------------------|--|----------------|------------------|
| <b>Sum fordringer</b> |  | <b>943 234</b> | <b>1 064 732</b> |
|-----------------------|--|----------------|------------------|

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Bankinnskudd, kontanter o. |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|

|    |  |            |           |
|----|--|------------|-----------|
| l. |  | 11 877 590 | 8 329 949 |
|----|--|------------|-----------|

|                          |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
| <b>Sum bankinnskudd,</b> |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|

|                              |  |                   |                  |
|------------------------------|--|-------------------|------------------|
| <b>kontanter og lignende</b> |  | <b>11 877 590</b> | <b>8 329 949</b> |
|------------------------------|--|-------------------|------------------|

|                         |  |                   |                  |
|-------------------------|--|-------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>12 820 824</b> | <b>9 394 682</b> |
|-------------------------|--|-------------------|------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>146 688 054</b> | <b>148 913 395</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|              |   |            |            |
|--------------|---|------------|------------|
| Aksjekapital | 7 | 10 000 000 | 10 000 000 |
|--------------|---|------------|------------|

|                           |   |  |  |
|---------------------------|---|--|--|
| Beholdning av egne aksjer | 7 |  |  |
|---------------------------|---|--|--|

|          |  |            |            |
|----------|--|------------|------------|
| Overkurs |  | 24 400 000 | 29 400 000 |
|----------|--|------------|------------|

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |  | <b>34 400 000</b> | <b>39 400 000</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

##### Opptjent egenkapital

|                   |  |           |           |
|-------------------|--|-----------|-----------|
| Annen egenkapital |  | 6 769 207 | 6 118 258 |
|-------------------|--|-----------|-----------|

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>6 769 207</b> | <b>6 118 258</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|



|                                          |          |                    |                    |
|------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>5</b> | <b>41 169 207</b>  | <b>45 518 258</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 4        | 1 909 264          | 1 725 663          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |          | <b>1 909 264</b>   | <b>1 725 663</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6        | 96 330 000         | 99 710 000         |
| Langsiktig konserngjeld                  | 6        |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |          | <b>96 330 000</b>  | <b>99 710 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>98 239 264</b>  | <b>101 435 663</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |          | 315 204            | 66 115             |
| Betalbar skatt                           | 4        |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter              |          | 449 529            | 103 769            |
| Utbytte                                  |          | 5 000 000          |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   |          | 1 514 850          | 1 789 590          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>7 279 583</b>   | <b>1 959 473</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>105 518 847</b> | <b>103 395 136</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>146 688 054</b> | <b>148 913 395</b> |



Organisasjonsnr: 919 440 376  
KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



RSM Norge AS

Fiboveien 2 B, 4580 Lyngdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Kristiansand Hotellbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Hotellbygg AS som viser et overskudd på NOK 650 949. 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneco Dokumentnøkkel: ZLSHF-MEOW6-0IZP-JEAQG-FOYH-ZG5PE



Revisors beretning 2024 for Kristiansand Hotellbygg AS



## *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 avgjøre 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>

Lyngdal, 28. mai 2025  
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: ZLSHF-MEOW6-0IZP-JEAQG-FOXYH-7G5PE





# 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."

## Sådland, Tor Egil

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2237523

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-29 12:25:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZLSHF-MEOW6-0IZI2-JEAQG-FCXYH-2G5PE

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



 BankID Signing  
Nils Thomas Lien  
2025-05-28

 BankID Signing  
Endre Tarald Glastad  
2025-05-28

 BankID Signing  
Jan Sigurd Spilling Vigmostad  
2025-05-28

 BankID Signing  
Hans Petter Hagen  
2025-05-28

 BankID Signing  
Tom Vidar Rygh  
2025-05-29

 BankID Signing  
Hans Kristian Voldstad  
2025-05-29

# Årsregnskap 2024

## Kristiansand Hotellbygg AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 919 440 376**



### RESULTATREGNSKAP

#### KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                     | Note     | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt                                   |          | 15 295 820        | 14 054 190        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |          | <b>15 295 820</b> | <b>14 054 190</b> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2        | 5 651 482         | 5 120 503         |
| Annen driftskostnad                                   | 1, 3     | 2 213 082         | 2 523 096         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |          | <b>7 864 564</b>  | <b>7 643 599</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |          | <b>7 431 256</b>  | <b>6 410 592</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>              |          |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |          | 333 507           | 73 830            |
| Annen finansinntekt                                   |          | 249               | 648               |
| Annen rentekostnad                                    |          | 6 930 462         | 6 467 747         |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |          | <b>-6 596 706</b> | <b>-6 393 269</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |          | 834 550           | 17 322            |
| Skattekostnad på resultat                             | 4        | 183 601           | 3 811             |
| <b>Resultat</b>                                       |          | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>Årsresultat</b>                                    | <b>5</b> | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |
| <b>OVERFØRINGER</b>                                   |          |                   |                   |
| Tilbakebetalt overkurs                                |          | 5 000 000         | 0                 |
| Avsatt til annen egenkapital                          |          | 650 949           | 13 511            |
| Overført fra overkurs                                 |          | 5 000 000         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                               | <b>5</b> | <b>650 949</b>    | <b>13 511</b>     |



### BALANSE

#### KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

| EIENDELER                           | Note | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |      |                    |                    |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | 133 857 253        | 139 505 497        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr  | 2    | 9 978              | 13 216             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>133 867 231</b> | <b>139 518 713</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>133 867 231</b> | <b>139 518 713</b> |
| <br>                                |      |                    |                    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |      |                    |                    |
| <br>                                |      |                    |                    |
| <b>FORDRINGER</b>                   |      |                    |                    |
| Kundefordringer                     | 3, 6 | 777 723            | 1 030 682          |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 165 511            | 34 050             |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>943 234</b>     | <b>1 064 732</b>   |
| <br>                                |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 11 877 590         | 8 329 949          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>12 820 824</b>  | <b>9 394 682</b>   |
| <br>                                |      |                    |                    |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>146 688 054</b> | <b>148 913 395</b> |



### BALANSE

#### KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                             | Note               | 2024                         | 2023                         |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGENKAPITAL</strong>                     |                    |                              |                              |
| <strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>            |                    |                              |                              |
| Aksjekapital                                     | 7                  | 10 000 000                   | 10 000 000                   |
| Overkurs                                         |                    | 24 400 000                   | 29 400 000                   |
| <strong>Sum innskutt egenkapital</strong>        |                    | <strong>34 400 000</strong>  | <strong>39 400 000</strong>  |
| <strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>            |                    |                              |                              |
| Annen egenkapital                                |                    | 6 769 207                    | 6 118 258                    |
| <strong>Sum opptjent egenkapital</strong>        |                    | <strong>6 769 207</strong>   | <strong>6 118 258</strong>   |
| <strong>Sum egenkapital</strong>                 | <strong>5</strong> | <strong>41 169 207</strong>  | <strong>45 518 258</strong>  |
| <strong>GJELD</strong>                           |                    |                              |                              |
| <strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>     |                    |                              |                              |
| Utsatt skatt                                     | 4                  | 1 909 264                    | 1 725 663                    |
| <strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong> |                    | <strong>1 909 264</strong>   | <strong>1 725 663</strong>   |
| <strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>          |                    |                              |                              |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                   | 6                  | 96 330 000                   | 99 710 000                   |
| <strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>      |                    | <strong>96 330 000</strong>  | <strong>99 710 000</strong>  |
| <strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>                |                    |                              |                              |
| Leverandørgjeld                                  |                    | 315 204                      | 66 115                       |
| Skyldig offentlige avgifter                      |                    | 449 529                      | 103 769                      |
| Utbytte                                          |                    | 5 000 000                    | 0                            |
| Annen kortsiktig gjeld                           |                    | 1 514 850                    | 1 789 590                    |
| <strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>            |                    | <strong>7 279 583</strong>   | <strong>1 959 473</strong>   |
| <strong>Sum gjeld</strong>                       |                    | <strong>105 518 847</strong> | <strong>103 395 136</strong> |
| <strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>        |                    | <strong>146 688 054</strong> | <strong>148 913 395</strong> |

Oslo, 28.05.2025  
Styret i Kristiansand Hotellbygg AS

Hans Petter Hagen  
styreleder

Hans Kristian Voldstad  
styremedlem

Tom Vidar Rygh  
styremedlem

Endre Tarald Glstad  
styremedlem

Jan Sigurd Spilling Vigmostad  
styremedlem

Nils Thomas Lien  
styremedlem

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

SIDE 4



## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av utleieinntekter 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 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 anskaffet etter 2009 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 ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 48 250.



### Note 2 Anleggsmidler

|                                    | Bygninger<br>og tomter | Driftsløsøre,<br>inventar ol. | Sum                |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.24      | 168 487 523            | 32 360                        | 168 519 883        |
| = <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b> | <b>168 487 523</b>     | <b>32 360</b>                 | <b>168 519 883</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | 34 630 270             | 22 382                        | 34 652 653         |
| = <b>Bokført verdi 31.12.24</b>    | <b>133 857 253</b>     | <b>9 978</b>                  | <b>133 867 231</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 5 648 244              | 3 238                         | 5 651 482          |
| Økonomisk levetid                  | 10-100 år              | 10 år                         |                    |

### Note 3 Kundefordringer

|                                                   | 2024           | 2023             |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Kundefordringer til pålydende                     | 777 723        | 1 030 682        |
| <b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b> | <b>777 723</b> | <b>1 030 682</b> |
| Endring i avsetning til tap                       | 0              | -150 000         |
| Realiserte tap                                    | 0              | 201 505          |
| <b>Sum resultatførte tap på krav</b>              | <b>0</b>       | <b>51 505</b>    |

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



## Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>       |
|------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |                   |
| Betalbar skatt                           | 0              | 0                 |
| Endring i utsatt skatt                   | 183 601        | 3 811             |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>183 601</b> | <b>3 811</b>      |
| Skattepliktig inntekt:                   |                |                   |
| Resultat før skatt                       | 834 550        | 17 322            |
| Permanente forskjeller                   | 0              | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -494 488       | -1 658 378        |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -340 062       | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>       | <b>-1 641 056</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0              | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>          |

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

|                                   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>Endring</b>  |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler               | 12 757 596        | 12 263 107        | -494 488        |
| <b>Sum</b>                        | <b>12 757 596</b> | <b>12 263 107</b> | <b>-494 488</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -4 079 124        | -4 419 186        | -340 062        |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>  | <b>8 678 471</b>  | <b>7 843 922</b>  | <b>-834 550</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>        | <b>1 909 264</b>  | <b>1 725 663</b>  | <b>-183 601</b> |

## Note 5 Egenkapital

|                        | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>   | <b>Annen egenkapital/<br/>Udekket tap</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2023         | 10 000 000          | 29 400 000        | 6 118 258                                 | 45 518 258             |
| <b>Pr 01.01.2024</b>   | <b>10 000 000</b>   | <b>29 400 000</b> | <b>6 118 258</b>                          | <b>45 518 258</b>      |
| Årets resultat         |                     |                   | 650 949                                   | 650 949                |
| Tilbakebetalt overkurs |                     | -5 000 000        |                                           | -5 000 000             |
| <b>Pr 31.12.2024</b>   | <b>10 000 000</b>   | <b>24 400 000</b> | <b>6 769 207</b>                          | <b>41 169 207</b>      |



### Note 6 Langsiktig gjeld

|                                                     | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                      | 96 330 000         | 99 710 000         |
| <b>Sum</b>                                          | <b>96 330 000</b>  | <b>99 710 000</b>  |
| Gjeld sikret ved pant                               | 96 330 000         | 99 710 000         |
| <b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b> |                    |                    |
| Faste eiendommer                                    | 111 256 000        | 116 904 244        |
| Grunnarealer                                        | 22 601 253         | 22 601 253         |
| Kundefordringer                                     | 777 723            | 1 030 682          |
| <b>Sum</b>                                          | <b>134 634 976</b> | <b>140 536 179</b> |

Långiver har 1. pr. pant i eiendommen pålydende NOK 150 mill samt i kundefordringer pålydende NOK 10 mill.

### Note 7 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

|                 | Antall         | Pålydende | Bokført           |
|-----------------|----------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 100 000        | 100,0     | 10 000 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>100 000</b> |           | <b>10 000 000</b> |

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                             | Ordinære       | Eierandel    | Stemmeandel  |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Norsk Hotelcompagnie AS     | 65 000         | 65,0         | 65,0         |
| Brødrene Jensen AS          | 25 000         | 25,0         | 25,0         |
| Retiro AS                   | 10 000         | 10,0         | 10,0         |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>100 000</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

Styremedlem Tom Vidar Rygh har indirekte eierskap i selskapet via Retiro AS. Styremedlem Endre Tarald Glastad har indirekte eierskap i selskapet via Norsk Hotelcompagnie AS.