



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 205 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Elektroveien 9
3300 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Richard Tandberg Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 988	694 644
Sum inntekter		710 988	694 644
Kostnader			
Varekostnad		108 293	51 176
Lønnskostnad	1, 2	5 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	173 271	173 271
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		17 736	52 785
Sum kostnader		304 300	277 232
Driftsresultat		406 688	417 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		337	0
Sum finansinntekter		337	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		222 801	239 865
Annen rentekostnad		0	967
Sum finanskostnader		222 801	240 832
Netto finans		-222 464	-240 832
Resultat før skattekostnad		184 224	176 580
Skattekostnad	4, 5	39 091	22 289
Årsresultat		145 132	154 290
Annen egenkapital		145 132	154 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	4 829 765	5 003 036
Maskiner og anlegg	3	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	3	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	0	0
Sum varige driftsmidler		4 829 765	5 003 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Andre langsiktige fordringer	8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 829 765	5 003 036
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	0	0
Andre kortsiktige fordringer	8	17 630	0
Konsernfordringer	7	0	0
Sum fordringer		17 630	0
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	0	0
Sum investeringer		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Betalbar skatt	4, 5	45 103	26 254
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Kortsiktig konserngjeld	7	3 655 482	3 991 464
Annen kortsiktig gjeld		0	54 326
Sum kortsiktig gjeld		3 777 284	4 072 046
Sum gjeld		3 880 220	4 180 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 847 395	5 003 036



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348933

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 897 205 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSBERG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Elektroveien 9
3300 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Richard Tandberg Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 897 205 092
KONGSBERG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 988	694 644
Sum inntekter		710 988	694 644
Kostnader			
Varekostnad		108 293	51 176
Lønnskostnad	1, 2	5 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	173 271	173 271
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		17 736	52 785
Sum kostnader		304 300	277 232
Driftsresultat		406 688	417 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		337	0
Sum finansinntekter		337	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		222 801	239 865
Annen rentekostnad		0	967
Sum finanskostnader		222 801	240 832
Netto finans		-222 464	-240 832
Resultat før skattekostnad		184 224	176 580
Skattekostnad	4, 5	39 091	22 289
Årsresultat		145 132	154 290
Annen egenkapital		145 132	154 290



Organisasjonsnr: 897 205 092
KONGSBERG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	4 829 765	5 003 036
Maskiner og anlegg	3	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	3	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	0	0
Sum varige driftsmidler		4 829 765	5 003 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Andre langsiktige fordringer	8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 829 765	5 003 036
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	0	0
Andre kortsiktige fordringer	8	17 630	0
Konsernfordringer	7	0	0
Sum fordringer		17 630	0
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	0	0
Sum investeringer		0	0



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		17 630	0
SUM EIENDELER		4 847 395	5 003 036
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10	0	0
Overkurs	10	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	10	0	0
Annen innskutt egenkapital	10	168 908	168 908
Sum innskutt egenkapital		268 908	268 908
Opptjent egenkapital			
Fond	10	0	0
Annen egenkapital	10	698 267	553 135
Udekket tap	10	0	0
Sum opptjent egenkapital		698 267	553 135
Sum egenkapital		967 175	822 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	102 936	108 948
Sum avsetninger for forpliktelse		102 936	108 948
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 699	0
Betalbar skatt	4, 5	45 103	26 254
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Kortsiktig konserngjeld	7	3 655 482	3 991 464
Annen kortsiktig gjeld		0	54 326
Sum kortsiktig gjeld		3 777 284	4 072 046
Sum gjeld		3 880 220	4 180 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 847 395	5 003 036



Organisasjonsnr: 897 205 092
KONGSBERG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til

laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld

balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler

vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en

fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi

ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med

unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet

tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over

3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av

driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger

eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med

driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret

pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 skattemessig underskudd til

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende

midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode

er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet

har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhetens art og

hvor den drives Selskapet driver forvaltning og utleie av fast eiendom i

Oslo Kommune.

Konsernregnskap for morselskap

Selskapet inngår i konsernet

Ultra AS. Ultra AS har forretningskontor i Lundegata 5 i Vestfossen.



Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse dit.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5000.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5000.00	0.00

Mer om årsverk og lønn

Gavekort styremedlem kr 5.000,-.

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Ultra AS

Forretningskontor for morselskapet

Øvre Eiker

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3655482.00	3991464.00

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets driftskonto inngår i konsernkontosystemet sammen med selskapene Frognes AS, Ferden AS, Elektroveien 9 AS, Storgata 51 AS, Habilbygget AS, Vard1 AS, Loselva AS, Lauvtjernveien 4 AS, Stasjonsgaten 61 AS og



Manometeren AS. Hovedeier av konsernkonto er Frognas AS.

Note
6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
4829765.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Gnr 123, bnr 639, seksjon 20 i Oslo kommune og kundefordringer er pantsatt ovenfor Sparebank1 Sør Øst Norge. Selskapet har samlet garantiansvar ovenfor lån Frognas AS har i samme bank med 14 millioner.

Mer om gjeld

Note
8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
KONGSBERG EIENDOM AS

897205092

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		710 988	694 644
Sum driftsinntekter		710 988	694 644
Driftskostnader			
Varekostnad		-108 293	-51 176
Lønnskostnad	1, 2	-5 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-173 271	-173 271
Annen driftskostnad		-17 736	-52 785
Sum driftskostnader		-304 300	-277 232
Driftsresultat		406 688	417 412
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		337	0
Sum finansinntekter		337	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-222 801	-239 865
Annen rentekostnad		0	-967
Sum finanskostnader		-222 801	-240 832
Netto finans		-222 464	-240 832
Resultat før skattekostnad		184 224	176 580
Skattekostnad	4, 5	-39 091	-22 289
Årsresultat		145 132	154 290
Overføringer			
Annen egenkapital		145 132	154 290
Sum overføringer		145 132	154 290



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	4 829 765	5 003 036
Sum varige driftsmidler		4 829 765	5 003 036
Sum anleggsmidler		4 829 765	5 003 036
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	17 630	0
Sum fordringer		17 630	0
Sum omløpsmidler		17 630	0
SUM EIENDELER		4 847 395	5 003 036



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	168 908	168 908
Sum innskutt egenkapital		268 908	268 908
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	698 267	553 135
Sum opptjent egenkapital		698 267	553 135
Sum egenkapital		967 175	822 042
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	102 936	108 948
Sum avsetning for forpliktelser		102 936	108 948
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 699	0
Betalbar skatt	4, 5	45 103	26 254
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Kortsiktig konserngjeld	7	3 655 482	3 991 464
Annen kortsiktig gjeld		0	54 326
Sum kortsiktig gjeld		3 777 284	4 072 046
Sum gjeld		3 880 220	4 180 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 847 395	5 003 036

HOKKSUND, 13.03.2026

Preben Holter Ellingsen
styrets leder



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver forvaltning og utleie av fast eiendom i Oslo Kommune.

Konsernregnskap for morselskap

Selskapet inngår i konsernet Ultra AS. Ultra AS har forretningskontor i Lundegata 5 i Vestfossen. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse dit.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	5 000	0
Sum	5 000	0

Mer om årsverk og lønn

Gavekort styremedlem kr 5.000,-.

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	6 663 550
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	6 663 550
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-1 660 514
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-1 833 785
Balansført verdi pr 31.12	4 829 765
Årets av- og nedskrivninger	173 271
Økonomisk levetid	25 - 50
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapet skal benytte lineære avskrivninger for eiendommen. Den økonomiske levetid er benyttet som grunnlag for avskrivninger. Teknisk utstyr avskrives over 25 år, mens bygget avskrives over 50 år.

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	45 103	26 254
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-6 012	-3 965
Skattekostnad	39 091	22 289
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	184 224	176 580
Permanente forskjeller	-6 534	-75 267
+/- Endring i midlertidige forskjeller	27 326	18 022
Skattepliktig inntekt	205 016	119 335
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	45 103	26 254
Betalbar skatt i balansen	45 103	26 254



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	495 219	467 893	27 326
Netto forskjeller	495 219	467 893	27 326
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	495 219	467 893	27 326
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	108 948	102 936	6 012

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 829 765
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Gnr 123, bnr 639, seksjon 20 i Oslo kommune og kundefordringer er pantsatt ovenfor Sparebank1 Sør Øst Norge. Selskapet har samlet garantiansvar ovenfor lån Frognes AS har i samme bank med 14 millioner.

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Ultra AS

Forretningskontor for morselskapet

Øvre Eiker

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 655 482	3 991 464

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets driftskonto inngår i konsernkontosystemet sammen med selskapene Frognes AS, Ferden AS, Elektroveien 9 AS, Storgata 51 AS, Habilbygget AS, Vard1 AS, Loselva AS, Lauttjernveien 4 AS, Stasjonsgaten 61 AS og Manometeren AS. Hovedeier av konsernkonto er Frognes AS.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Frognes AS	100	100,00	Ordinære

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	100 000	168 908	553 135	822 042
Årsresultat	0	0	145 132	145 132
Egenkapital 31.12.2025	100 000	168 908	698 267	967 175

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Preben Holter Ellingsen

06d6e527-46e9-446b-928d-0fee14bb40d9 - 2026-03-16 20:52:29 UTC +02:00
BankID - 8096e913-541e-4e4c-9888-cc6e906b14c5 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8222d76c-d535-4a16-86f9-ddd8fbaab554>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Årsregnskap for
KONGSBERG EIENDOM AS

897205092

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		710 988	694 644
Sum driftsinntekter		710 988	694 644
Driftskostnader			
Varekostnad		-108 293	-51 176
Lønnskostnad	1, 2	-5 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-173 271	-173 271
Annen driftskostnad		-17 736	-52 785
Sum driftskostnader		-304 300	-277 232
Driftsresultat		406 688	417 412
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		337	0
Sum finansinntekter		337	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-222 801	-239 865
Annen rentekostnad		0	-967
Sum finanskostnader		-222 801	-240 832
Netto finans		-222 464	-240 832
Resultat før skattekostnad		184 224	176 580
Skattekostnad	4, 5	-39 091	-22 289
Årsresultat		145 132	154 290
Overføringer			
Annen egenkapital		145 132	154 290
Sum overføringer		145 132	154 290



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	4 829 765	5 003 036
Sum varige driftsmidler		4 829 765	5 003 036
Sum anleggsmidler		4 829 765	5 003 036
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	17 630	0
Sum fordringer		17 630	0
Sum omløpsmidler		17 630	0
SUM EIENDELER		4 847 395	5 003 036



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	10	168 908	168 908
Sum innskutt egenkapital		268 908	268 908
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	698 267	553 135
Sum opptjent egenkapital		698 267	553 135
Sum egenkapital		967 175	822 042
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	102 936	108 948
Sum avsetning for forpliktelser		102 936	108 948
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 699	0
Betalbar skatt	4, 5	45 103	26 254
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Kortsiktig konserngjeld	7	3 655 482	3 991 464
Annen kortsiktig gjeld		0	54 326
Sum kortsiktig gjeld		3 777 284	4 072 046
Sum gjeld		3 880 220	4 180 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 847 395	5 003 036

HOKKSUND, 13.03.2026

Preben Holter Ellingsen
styrets leder



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver forvaltning og utleie av fast eiendom i Oslo Kommune.

Konsernregnskap for morselskap

Selskapet inngår i konsernet Ultra AS. Ultra AS har forretningskontor i Lundegata 5 i Vestfossen. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse dit.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	5 000	0
Sum	5 000	0

Mer om årsverk og lønn

Gavekort styremedlem kr 5.000,-.

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	6 663 550
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	6 663 550
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-1 660 514
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-1 833 785
Balanseført verdi pr 31.12	4 829 765
Årets av- og nedskrivninger	173 271
Økonomisk levetid	25 - 50
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapet skal benytte lineære avskrivninger for eiendommen. Den økonomiske levetid er benyttet som grunnlag for avskrivninger. Teknisk utstyr avskrives over 25 år, mens bygget avskrives over 50 år.

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	45 103	26 254
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-6 012	-3 965
Skattekostnad	39 091	22 289
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	184 224	176 580
Permanente forskjeller	-6 534	-75 267
+/- Endring i midlertidige forskjeller	27 326	18 022
Skattepliktig inntekt	205 016	119 335
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	45 103	26 254
Betalbar skatt i balansen	45 103	26 254



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	495 219	467 893	27 326
Netto forskjeller	495 219	467 893	27 326
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	495 219	467 893	27 326
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	108 948	102 936	6 012

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 829 765
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Gnr 123, bnr 639, seksjon 20 i Oslo kommune og kundefordringer er pantsatt ovenfor Sparebank1 Sør Øst Norge. Selskapet har samlet garantiansvar ovenfor lån Frognes AS har i samme bank med 14 millioner.

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Ultra AS

Forretningskontor for morselskapet

Øvre Eiker

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 655 482	3 991 464

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets driftskonto inngår i konsernkontosystemet sammen med selskapene Frognes AS, Ferden AS, Elektroveien 9 AS, Storgata 51 AS, Habilbygget AS, Vard1 AS, Loselva AS, Lauvtjernveien 4 AS, Stasjonsgaten 61 AS og Manometeren AS. Hovedeier av konsernkonto er Frognes AS.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



KONGSBERG EIENDOM AS
897 205 092

Note 9 - Aksjekapital

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjenes pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	100	1 000	100 000

<u>Aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel %</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Frognæs AS	100	100,00	Ordinære

Note 10 - Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen innsk. EK</u>	<u>Opptjent egenkapital</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital 31.12.2024	100 000	168 908	553 135	822 042
Årsresultat	0	0	145 132	145 132
Egenkapital 31.12.2025	100 000	168 908	698 267	967 175