



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	964 084 793
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KILEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Dalaneveien 31 3772 KRAGERØ

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:	Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 617 201	3 150 004
Sum inntekter		3 617 201	3 150 004
Kostnader			
Avskrivning	3	486 053	579 235
Annen driftskostnad		186 687	125 937
Sum kostnader		672 740	705 172
Driftsresultat		2 944 461	2 444 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	2 500 000	3 598 513
Annen finansinntekt		390 280	262 093
Sum finansinntekter		2 890 280	3 860 606
Nedskrivning av finansielle eiendeler		840 000	
Annen finanskostnad		3 442 815	3 220 520
Sum finanskostnader		4 282 815	3 220 520
Netto finans		-1 392 535	640 086
Ordinært resultat før skattekostnad		1 551 926	3 084 918
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-20 403	-99 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 572 329	3 184 709
Årsresultat		1 572 329	3 184 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	1 572 329	3 184 709
Sum overføringer og disponeringer		1 572 329	3 184 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	20 204 413	20 690 466
Sum varige driftsmidler		20 204 413	20 690 466
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	39 058 184	39 898 184
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	2 837 234	2 838 820
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 077 500	4 077 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	1 650 500	2 477 452
Investeringer i aksjer og andeler	4	11 809 587	10 011 600
Andre fordringer	4, 7	1 250 013	3 048 000
Sum finansielle anleggsmidler		60 683 018	62 351 556
Sum anleggsmidler		80 887 431	83 042 022
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 205	110 162
Sum omløpsmidler		730 205	110 162
SUM EIENDELER		81 617 636	83 152 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	33 238 137	31 665 809
Sum opptjent egenkapital		33 238 137	31 665 809
Sum egenkapital		33 418 137	31 845 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	523 453	543 856
Sum avsetninger for forpliktelser		523 453	543 856
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 527 184	41 919 330
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	3 498 903	6 679 275
Sum annen langsiktig gjeld		45 026 087	48 598 605
Sum langsiktig gjeld		45 549 540	49 142 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68	22 482
Skyldige offentlige avgifter		27 430	14 637
Annen kortsiktig gjeld	7	2 622 461	2 126 795
Sum kortsiktig gjeld		2 649 959	2 163 914
Sum gjeld		48 199 499	51 306 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 617 636	83 152 184



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 714780

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 084 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KILEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dalaneveien 31
3772 KRAGERØ

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 617 201	3 150 004
Sum inntekter		3 617 201	3 150 004
Kostnader			
Avskrivning	3	486 053	579 235
Annen driftskostnad		186 687	125 937
Sum kostnader		672 740	705 172
Driftsresultat		2 944 461	2 444 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	2 500 000	3 598 513
Annen finansinntekt		390 280	262 093
Sum finansinntekter		2 890 280	3 860 606
Nedskrivning av finansielle eiendeler		840 000	
Annen finanskostnad		3 442 815	3 220 520
Sum finanskostnader		4 282 815	3 220 520
Netto finans		-1 392 535	640 086
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-20 403	-99 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 572 329	3 184 709
Årsresultat		1 572 329	3 184 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	1 572 329	3 184 709
Sum overføringer og disponeringer		1 572 329	3 184 709



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 3, 7

20 204 413

20 690 466

Sum varige driftsmidler

20 204 413

20 690 466

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4

39 058 184

39 898 184

Lån til foretak i samme

konsern 4, 7

2 837 234

2 838 820

Investeringer i

tilknyttet selskap 4

4 077 500

4 077 500

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet 4, 7

1 650 500

2 477 452

Investeringer i aksjer og

andeler 4

11 809 587

10 011 600

Andre fordringer 4, 7

1 250 013

3 048 000

Sum finansielle

anleggsmidler

60 683 018

62 351 556

Sum anleggsmidler

80 887 431

83 042 022

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

730 205

110 162

Sum omløpsmidler

730 205

110 162

SUM EIENDELER

81 617 636

83 152 184

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 5

180 000

180 000

Sum innskutt egenkapital

180 000

180 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5

33 238 137

31 665 809



Sum opptjent egenkapital		33 238 137	31 665 809
Sum egenkapital		33 418 137	31 845 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	523 453	543 856
Sum avsetninger for forpliktelseser		523 453	543 856
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 527 184	41 919 330
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	3 498 903	6 679 275
Sum annen langsiktig gjeld		45 026 087	48 598 605
Sum langsiktig gjeld		45 549 540	49 142 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68	22 482
Skyldige offentlige avgifter		27 430	14 637
Annen kortsiktig gjeld	7	2 622 461	2 126 795
Sum kortsiktig gjeld		2 649 959	2 163 914
Sum gjeld		48 199 499	51 306 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 617 636	83 152 184



Organisasjonsnr: 964 084 793
KILEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	150.00	1200.00	180000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
ANDREW HOWATSON	150.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	150.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Hellesund AS	50.00%	50.00%	3555155.00	64661.00
GANITT Entreprenør AS	50.00%	50.00%	6454873.00	106806.00
K-Foss Eiendom AS	100.00%	100.00%	14182250.00	1975451.00
Hellesund Utvikling AS	50.00%	50.00%	233495.00	-33392.00
Carwash.no AS	100.00%	100.00%	743936.00	125526.00
K-Foss Vedlikehold AS	100.00%	100.00%	102998.00	-1007678.00
Kalstad Eiendom AS	100.00%	100.00%	884689.00	612490.00
Johnny Jensen AS	100.00%	100.00%	4309978.00	689206.00
Kragerø Sportell og Appartments AS	100.00%	100.00%	1029187.00	-332070.00



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	150	1 200	180 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ANDREW HOWATSON	150	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og boliger	Tomter	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Anskaffelseskost 31.12.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Akk.avskrivning 31.12.	-10 216 113	0	-184 870	-10 400 983
Balanseført pr. 31.12.	18 996 032	653 769	554 592	20 204 393
Årets avskrivninger	449 099	0	36 974	486 073
Økonomisk levetid	10 til 75 år	Ingen avskrivning	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Hellesund AS	Kragerø	50 %	50 %	64 661	3 555 155	1 127 500
GANITT Entreprenør AS	Kragerø	50 %	50 %	106 806	6 454 873	2 800 000
K-Foss Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	1 975 451	14 182 250	29 740 924
Hellesund Utvikling AS	Kragerø	50 %	50 %	-33 392	233 495	150 000
Carwash.no AS	Kragerø	100 %	100 %	125 526	743 936	600 000
K-Foss Vedlikehold AS	Kragerø	100 %	100 %	-1 007 678	102 998	100 000
Kalstad Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	612 490	884 689	4 467 775
Johnny Jensen AS Kragerø Sportell og	Kragerø	100 %	100 %	689 206	4 309 978	2 149 485
Appartments AS	Kragerø	100 %	100 %	-332 070	1 029 187	2 000 000
Sum				2 201 000	31 496 561	43 135 684

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet som en enhet faller under grensen for små foretak. I selskapets datterselskaper hvor egenkapitalsituasjonen er lavere enn bokført verdi av aksjer foreligger merverdier i bygninger/prosjekter som forsvare selskapets bokførte verdi.

Selskapet har ytet et ansvarlig lån ovenfor tilknyttet selskap Hellesund Utvikling AS på kr 1 350 500 og Hellesund Eiendom AS kr 300 000.

Selskapet har ytet lån til datterselskap med kr 2 837 234.

Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 2 642 903.

Selskapet har inntektsført utbytte fra Ganitt Entreprenør AS kr 500 000 og fra K-Foss Eiendom AS på 2 000 000.

Selskapet eier 17% av aksjene i Palle Pharma Norway Holding AS for 11 809 587. Det er også pr. 31.12.24 ytet aksjonærlån kr 1 250 013.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	180 000	31 665 808	31 845 808
Årsresultat	0	1 572 329	1 572 329
Egenkapital 31.12.	180 000	33 238 137	33 418 137



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	-20 403	-99 791
Årets totale skattekostnad	<u>-20 403</u>	<u>-99 791</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2024	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	1 551 926	3 084 918
Permanente forskjeller	335	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	840 000	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	15 000	60 000
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-2 500 000	-2 000 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-1 598 513
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-75 241</u>	<u>2 395</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-167 980</u>	<u>-451 200</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2024	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	3 028 189	2 889 828
Gevinst- og tapskonto	252 479	315 599
Sum	<u>3 280 668</u>	<u>3 205 427</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-901 335</u>	<u>-733 355</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 379 333</u>	<u>2 472 072</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	523 453	543 856
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 2024	
22% skatt av resultat før skatt	341 424	
Permanente forskjeller (22%)	<u>-361 826</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-20 402</u>	
 Effektiv skattesats *)	-1,3 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2024	2023
Pantelån	41 527 184	41 919 330
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2024	2023
Pantelån	29 900 255	31 300 104
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2024	2023
Bygninger og tomter	20 204 413	20 690 466
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til INGRO Holding AS	0	1
Påløpte renter	632 374	1 686 434
Lån fra privat	1 556 564	0
Lån fra aksjonær	90 360	90 360
Gjeld til Kragerø Sportell og Apartments AS	343 163	0
Gjeld til TERBA Holding AS	0	350 000
Sum	<u>2 622 461</u>	<u>2 126 795</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2024	2023
Lån til tilknyttet selskap	1 650 500	2 477 452
Lån til datterselskap	2 837 234	2 838 820
Lån Palle Pharma Holding AS	1 250 013	3 048 000
Sum	<u>5 737 747</u>	<u>8 364 272</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Lån datterselskap	2 642 903	5 879 275
Lån fra Barmen Sag AS	856 000	800 000
Sum	<u>3 498 903</u>	<u>6 679 275</u>



Kilen Eiendom AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: T8A2D-NL3LV-2RNXN-6GU44-2T2S4-WM8JX



Kilen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		3 617 201	3 150 004
Sum driftsinntekter		<u>3 617 201</u>	<u>3 150 004</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	486 053	579 235
Annen driftskostnad		186 687	125 937
Sum driftskostnader		<u>672 740</u>	<u>705 172</u>
Driftsresultat		<u>2 944 461</u>	<u>2 444 832</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	2 500 000	3 598 513
Annen finansinntekt		390 280	262 093
Nedskrivning av finansielle eiendeler		840 000	0
Annen finanskostnad		<u>3 442 815</u>	<u>3 220 520</u>
Netto finansposter		<u>-1 392 535</u>	<u>640 086</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 551 926</u>	<u>3 084 918</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-20 403</u>	<u>-99 791</u>
Årsresultat		<u>1 572 329</u>	<u>3 184 709</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	1 572 329	3 184 709

Penneo Dokumentnrøkke: T8A2D-NL3LV-2RNXN-6GU44-2T2S4-WM8X



Kilen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	20 204 413	20 690 466
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	39 058 184	39 898 184
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	2 837 234	2 838 820
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 077 500	4 077 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 7	1 650 500	2 477 452
Investeringer i aksjer og andeler	4	11 809 587	10 011 600
Andre fordringer	4, 7	1 250 013	3 048 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>60 683 018</u>	<u>62 351 556</u>
Sum anleggsmidler		<u>80 887 431</u>	<u>83 042 022</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>730 205</u>	<u>110 162</u>
Sum eiendeler		<u>81 617 636</u>	<u>83 152 184</u>

Penneo Dokumentnrøkket: T8A2D-NL3LV-2RNXN-6GU44-2T2S4-WM8X



Kilen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	180 000	180 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	33 238 137	31 665 809
Sum egenkapital		<u>33 418 137</u>	<u>31 845 809</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelses</i>			
Utsatt skatt	6	523 453	543 856
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 527 184	41 919 330
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	3 498 903	6 679 275
Sum annen langsiktig gjeld		<u>45 026 087</u>	<u>48 598 605</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		68	22 482
Skyldige offentlige avgifter		27 430	14 637
Annen kortsiktig gjeld	7	2 622 461	2 126 795
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 649 959</u>	<u>2 163 914</u>
Sum gjeld		<u>48 199 499</u>	<u>51 306 375</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>81 617 636</u>	<u>83 152 184</u>

31. desember 2024
Kragerø, 30. juni 2025

Andrew Howatson
Styreleder Daglig leder/adm. dir

Penneo Dokumentnrøkke: T8A2D-NL3LV-2RNXN-6GU44-2T2S4-WM8JX



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	150	1 200	180 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ANDREW HOWATSON	150	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og boliger	Tomter	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Anskaffelseskost 31.12.	29 212 145	653 769	739 462	30 605 376
Akk.avskrivning 31.12.	-10 216 113	0	-184 870	-10 400 983
Balanseført pr. 31.12.	18 996 032	653 769	554 592	20 204 393
Årets avskrivninger	449 099	0	36 974	486 073
Økonomisk levetid	10 til 75 år	Ingen avskrivning	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Penneo Dokumentnr. 78A2D-NL3LV-2RNXN-6GU44-2T2S4-WM8X



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier-	Stemme-	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
		andel	andel	2024	pr. 31.12	pr. 31.12
Hellesund AS	Kragerø	50 %	50 %	64 661	3 555 155	1 127 500
GANITT Entreprenør AS	Kragerø	50 %	50 %	106 806	6 454 873	2 800 000
K-Foss Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	1 975 451	14 182 250	29 740 924
Hellesund Utvikling AS	Kragerø	50 %	50 %	-33 392	233 495	150 000
Carwash.no AS	Kragerø	100 %	100 %	125 526	743 936	600 000
K-Foss Vedlikehold AS	Kragerø	100 %	100 %	-1 007 678	102 998	100 000
Kalstad Eiendom AS	Kragerø	100 %	100 %	612 490	884 689	4 467 775
Johnny Jensen AS Kragerø Sportell og	Kragerø	100 %	100 %	689 206	4 309 978	2 149 485
Appartments AS	Kragerø	100 %	100 %	-332 070	1 029 187	2 000 000
Sum				2 201 000	31 496 561	43 135 684

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet som en enhet faller under grensen for små foretak. I selskapets datterselskaper hvor egenkapitalsituasjonen er lavere enn bokført verdi av aksjer foreligger merverdier i bygninger/prosjekter som forsvare selskapets bokførte verdi.

Selskapet har ytet et ansvarlig lån ovenfor tilknyttet selskap Hellesund Utvikling AS på kr 1 350 500 og Hellesund Eiendom AS kr 300 000.

Selskapet har ytet lån til datterselskap med kr 2 837 234.

Selskapet har gjeld til datterselskaper beløpende til kr 2 642 903.

Selskapet har inntektsført utbytte fra Ganitt Entreprenør AS kr 500 000 og fra K-Foss Eiendom AS på 2 000 000.

Selskapet eier 17% av aksjene i Palle Pharma Norway Holding AS for 11 809 587. Det er også pr. 31.12.24 ytet aksjonærlån kr 1 250 013.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	180 000	31 665 808	31 845 808
Årsresultat	0	1 572 329	1 572 329
Egenkapital 31.12.	180 000	33 238 137	33 418 137



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	-20 403	-99 791
Årets totale skattekostnad	<u>-20 403</u>	<u>-99 791</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	1 551 926	3 084 918
Permanente forskjeller	335	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	840 000	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	15 000	60 000
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-2 500 000	-2 000 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-1 598 513
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-75 241</u>	<u>2 395</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-167 980</u>	<u>-451 200</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	3 028 189	2 889 828
Gevinst- og tapskonto	252 479	315 599
Sum	<u>3 280 668</u>	<u>3 205 427</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-901 335</u>	<u>-733 355</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 379 333</u>	<u>2 472 072</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	523 453	543 856
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2024	
22% skatt av resultat før skatt	341 424	
Permanente forskjeller (22%)	<u>-361 826</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-20 402</u>	
Effektiv skattesats *)	-1,3 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kilen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Fordringer og gjeld

	2024	2023
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>		
Pantelån	41 527 184	41 919 330
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Pantelån	29 900 255	31 300 104
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Bygninger og tomter	20 204 413	20 690 466
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Gjeld til INGRO Holding AS	0	1
Påløpte renter	632 374	1 686 434
Lån fra privat	1 556 564	0
Lån fra aksjonær	90 360	90 360
Gjeld til Kragerø Sportell og Appartments AS	343 163	0
Gjeld til TERBA Holding AS	0	350 000
Sum	<u>2 622 461</u>	<u>2 126 795</u>
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Lån til tilknyttet selskap	1 650 500	2 477 452
Lån til datterselskap	2 837 234	2 838 820
Lån Palle Pharma Holding AS	1 250 013	3 048 000
Sum	<u>5 737 747</u>	<u>8 364 272</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Lån datterselskap	2 642 903	5 879 275
Lån fra Barmen Sag AS	856 000	800 000
Sum	<u>3 498 903</u>	<u>6 679 275</u>



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."

Howatson, Andrew

Styreleder

På vegne av: Kilen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-26 07:48:46 UTC



Howatson, Andrew

Daglig leder

På vegne av: Kilen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-26 07:48:46 UTC



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 forseglest 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.

Penneo Dokumentnøkkel: T8A2D-NL3LV-2RNXN-6GU44-2TZS4-WM8X



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kilen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilen 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 konklusjon

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.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 26. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: ZD9UJ-W9YZD-IQD0L-TTS4X-B57Y3-V4PFL



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."

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-26 19:45:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZD9UL-W9YZD-IQD0L-TTS4X-B57Y3-V4PFL

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 forseglest 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.