



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 753 074
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KBBL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

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: Anders Marthinussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			
Annen driftskostnad	1	170 695	285 423
Sum kostnader		170 695	285 423
Driftsresultat		-170 695	-285 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 299
Sum finansinntekter			1 299
Nedskrivning av finansielle eiendeler			25 998 578
Annen rentekostnad		589 481	426 328
Annen finanskostnad		142 128	
Sum finanskostnader		731 609	26 424 906
Netto finans		-731 609	-26 423 607
Resultat før skattekostnad		-902 304	-26 709 030
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		-902 304	-26 709 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-902 304	-26 709 030
Totalresultat		-902 304	-26 709 030
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-902 304	-26 709 030
Sum overføringer og disponeringer	3	-902 304	-26 709 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utførelse	4, 6	38 737 796	18 329 804
Sum varer		38 737 796	18 329 804
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer			8 232
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer			8 232
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 326	1 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326	1 326
Sum omløpsmidler		38 739 122	18 339 362
SUM EIENDELER		38 739 122	18 339 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	18 000 000	18 000 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	-9 791	-9 791
Sum innskutt egenkapital		17 990 209	17 990 209
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 7		
Udekket tap	3	29 546 510	28 644 206
Sum opptjent egenkapital		-29 546 510	-28 644 206
Sum egenkapital		-11 556 301	-10 653 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 254 000	4 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	4 855 312	4 855 312
Sum annen langsiktig gjeld		9 109 312	8 855 312
Sum langsiktig gjeld		9 109 312	8 855 312
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	35 734 186	16 443 257
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 512 052	1 207 838
Leverandørgjeld		3 653 003	2 357 511
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		286 870	129 440
Sum kortsiktig gjeld		41 186 111	20 138 047
Sum gjeld		50 295 423	28 993 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 739 122	18 339 362



Balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 671667

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 753 074
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KBBL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

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: Anders Marthinussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 914 753 074
KBBL EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			
Annen driftskostnad	1	170 695	285 423
Sum kostnader		170 695	285 423
Driftsresultat		-170 695	-285 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 299
Sum finansinntekter			1 299
Nedskrivning av finansielle eiendeler			25 998 578
Annen rentekostnad		589 481	426 328
Annen finanskostnad		142 128	
Sum finanskostnader		731 609	26 424 906
Netto finans		-731 609	-26 423 607
Resultat før skattekostnad		-902 304	-26 709 030
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		-902 304	-26 709 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-902 304	-26 709 030
Totalresultat		-902 304	-26 709 030
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-902 304	-26 709 030
Sum overføringer og disponeringer	3	-902 304	-26 709 030



Organisasjonsnr: 914 753 074
KBBL EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utførelse	4, 6	38 737 796	18 329 804
Sum varer		38 737 796	18 329 804
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer			8 232
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer			8 232
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 326	1 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326	1 326
Sum omløpsmidler		38 739 122	18 339 362
SUM EIENDELER		38 739 122	18 339 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	18 000 000	18 000 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	-9 791	-9 791
Sum innskutt egenkapital		17 990 209	17 990 209
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 7		
Udekket tap	3	29 546 510	28 644 206
Sum opptjent egenkapital		-29 546 510	-28 644 206
Sum egenkapital		-11 556 301	-10 653 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	4 254 000	4 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	4 855 312	4 855 312
Sum annen langsiktig gjeld		9 109 312	8 855 312
Sum langsiktig gjeld		9 109 312	8 855 312
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	35 734 186	16 443 257
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	1 512 052	1 207 838
Leverandørgjeld		3 653 003	2 357 511
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		286 870	129 440
Sum kortsiktig gjeld		41 186 111	20 138 047
Sum gjeld		50 295 423	28 993 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 739 122	18 339 362



Organisasjonsnr: 914 753 074
KBBL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

KBBL Eiendomsutvikling AS

Org.nr.: 914 753 074



Resultatregnskap

KBBL Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	170 695	285 423
Sum driftskostnader		170 695	285 423
Driftsresultat		-170 695	-285 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 299
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	25 998 578
Annen rentekostnad		589 481	426 328
Annen finanskostnad		142 128	0
Resultat av finansposter		-731 609	-26 423 607
Resultat før skattekostnad		-902 304	-26 709 030
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Årsresultat		-902 304	-26 709 030
Overføringer			
Overført til udekket tap		902 304	26 709 030
Sum overføringer	3	-902 304	-26 709 030



Balanse

KBBL Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Prosjekt under utførelse</i>			
Prosjekt under utførelse	4, 6	38 737 796	18 329 804
Sum Prosjekt under utførelse		38 737 796	18 329 804
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	8 232
Sum fordringer		0	8 232
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 326	1 326
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 326	1 326
Sum omløpsmidler		38 739 122	18 339 362
Sum eiendeler		38 739 122	18 339 362



Balanse

KBBL Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 7	18 000 000	18 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	-9 791	-9 791
Sum innskutt egenkapital		17 990 209	17 990 209
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	3	-29 546 510	-28 644 206
Sum opptjent egenkapital		-29 546 510	-28 644 206
Sum egenkapital		-11 556 301	-10 653 997
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	4 855 312	4 855 312
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 254 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 109 312	8 855 312
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	4	35 734 186	16 443 257
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 512 052	1 207 838
Leverandørgjeld		3 653 003	2 357 511
Annen kortsiktig gjeld		286 870	129 440
Sum kortsiktig gjeld		41 186 111	20 138 047
Sum gjeld		50 295 423	28 993 359
Sum egenkapital og gjeld		38 739 122	18 339 362

Kristiansund, 05.05.2025
Styret i KBBL Eiendomsutvikling AS

Vidar Lundgaard Solli
Styreleder / Daglig leder

Heidi Sæther
styremedlem

Aage Løvik
styremedlem

John Egil Flatval
styremedlem



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

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

Arbeid under utførelse

Selskapet har valgt å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført jf unntaksregelen for små foretak i regnskapslovens § 5-12. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Byggelånsrenter er medtatt som en del av varelagerverdien. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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 ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



Noter til regnskapet 2024

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-902 304	-26 709 030
Permanente forskjeller	0	25 999 828
Endring i midlertidige forskjeller	-1 518 898	-389 637
Skattepliktig inntekt	-2 421 202	-1 098 839
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	2 337 601	818 703	-1 518 898
Sum	2 337 601	818 703	-1 518 898
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 894 075	-3 472 872	2 421 202
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 556 473	2 654 169	-902 304
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	18 000 000	-9 791	-28 644 206	-10 653 997
Årets resultat	0	0	-902 304	-902 304
Pr. 31.12.	18 000 000	-9 791	-29 546 510	-11 556 301



Noter til regnskapet 2024

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 254 000	4 000 000
Konvertible lån	35 734 186	16 443 257
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 512 052	1 207 838
Sum	41 500 238	21 651 095

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Eiendom for utvikling (Gnr 6 / Bnr 488)	38 737 796	18 329 804
Sum	38 737 796	18 329 804

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Sum fordringer	0	0
Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld	4 855 312	4 855 312
Leverandørgjeld	317 391	352 899
Sum gjeld	5 172 704	5 208 211

Langsiktig gjeld er gjeld til morselskapet Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS, som i sin helhet er relatert til midler som var videreført til datterselskapet Skorpa Eiendom AS.

Note 6 Prosjekter under oppføring

Selskapets utbyggingsprosjekter blir behandlet i samsvar med reglene for fullført kontrakts metode. Inntekts- og kostnadsføring skjer ved fullføring og kostnader i prosjektene tillegges balanseverdi løpende frem til fullføring.

Selskapet kjøpte i 2017 eiendommen "Stella Maris" i Kristiansund. Eiendommen er anskaffet for utvikling av boliger. Det er solgt 6 av 10 leiligheter og byggingen fullføres i 2025.



Noter til regnskapet 2024

Note 7 Fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital. Usikkerheten er først og fremst knyttet til likviditet og løpende betjening av selskapets økonomiske forpliktelser ovenfor bank og daglig drift. I den forbindelse har selskapet inngått en avtale med banken for å sikre fortsatt drift i 2025, og videre at selskapet skal kunne avvikles uten gjeldsforpliktelser.

Denne avtalen inneholder i korte trekk:

- Drift av selskapet i 2025 er finansiert i avtalen
- Gunstige rente- og avdrag samt garantibetingelser



BDO AS
Storgata 19
6509 Kristiansund N

Til generalforsamlingen i Kbbl Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kbbl Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Toril Ulfnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: F3ZLC-S75YY-6YV2C-N50XL-ED01J-2DYSJ



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."

Ulfsnes, Toril

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-13 16:11:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F3ZLC-S7SY-6VY2C-N50XL-ED01J-2DYSJ

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://eudl.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.



Årsregnskap 2024

KBBL Eiendomsutvikling AS

Org.nr.: 914 753 074



Resultatregnskap

KBBL Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	170 695	285 423
Sum driftskostnader		170 695	285 423
Driftsresultat		-170 695	-285 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 299
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	25 998 578
Annen rentekostnad		589 481	426 328
Annen finanskostnad		142 128	0
Resultat av finansposter		-731 609	-26 423 607
Resultat før skattekostnad		-902 304	-26 709 030
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Årsresultat		-902 304	-26 709 030
Overføringer			
Overført til udekket tap		902 304	26 709 030
Sum overføringer	3	-902 304	-26 709 030



Balanse
KBBL Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Prosjekt under utførelse</i>			
Prosjekt under utførelse	4, 6	38 737 796	18 329 804
Sum Prosjekt under utførelse		<u>38 737 796</u>	<u>18 329 804</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	8 232
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>8 232</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 326	1 326
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 326</u>	<u>1 326</u>
Sum omløpsmidler		<u>38 739 122</u>	<u>18 339 362</u>
Sum eiendeler		<u>38 739 122</u>	<u>18 339 362</u>





Balanse

KBBL Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 7	18 000 000	18 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	-9 791	-9 791
Sum innskutt egenkapital		17 990 209	17 990 209
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	3	-29 546 510	-28 644 206
Sum opptjent egenkapital		-29 546 510	-28 644 206
Sum egenkapital		-11 556 301	-10 653 997
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	4 855 312	4 855 312
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 254 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 109 312	8 855 312
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	4	35 734 186	16 443 257
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 512 052	1 207 838
Leverandørgjeld		3 653 003	2 357 511
Annen kortsiktig gjeld		286 870	129 440
Sum kortsiktig gjeld		41 186 111	20 138 047
Sum gjeld		50 295 423	28 993 359
Sum egenkapital og gjeld		38 739 122	18 339 362

Kristiansund,
Styret i KBBL Eiendomsutvikling AS


Vidar Lundgaard Solli
Styreleder / Daglig leder


Heidi Sæther
styremedlem


Aage Løvik
styremedlem


John Egil Flatval
styremedlem



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

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

Arbeid under utførelse

Selskapet har valgt å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført jf unntaksregelen for små foretak i regnskapslovens § 5-12. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Byggelånsrenter er medtatt som en del av varelagerverdien. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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 ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



Noter til regnskapet 2024

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-902 304	-26 709 030
Permanente forskjeller	0	25 999 828
Endring i midlertidige forskjeller	-1 518 898	-389 637
Skattepliktig inntekt	-2 421 202	-1 098 839
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	2 337 601	818 703	-1 518 898
Sum	2 337 601	818 703	-1 518 898
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 894 075	-3 472 872	2 421 202
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 556 473	2 654 169	-902 304
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	18 000 000	-9 791	-28 644 206	-10 653 997
Årets resultat	0	0	-902 304	-902 304
Pr. 31.12.	18 000 000	-9 791	-29 546 510	-11 556 301



Noter til regnskapet 2024

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 254 000	4 000 000
Konvertible lån	35 734 186	16 443 257
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 512 052	1 207 838
Sum	41 500 238	21 651 095

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Eiendom for utvikling (Gnr 6 / Bnr 488)	38 737 796	18 329 804
Sum	38 737 796	18 329 804

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Sum fordringer	0	0
Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld	4 855 312	4 855 312
Leverandørgjeld	317 391	352 899
Sum gjeld	5 172 704	5 208 211

Langsiktig gjeld er gjeld til morselskapet Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS, som i sin helhet er relatert til midler som var videreført til datterselskapet Skorpa Eiendom AS.

Note 6 Prosjekter under oppføring

Selskapets utbyggingsprosjekter blir behandlet i samsvar med reglene for fullført kontrakts metode. Inntekts- og kostnadsføring skjer ved fullføring og kostnader i prosjektene tillegges balanseverdi løpende frem til fullføring.

Selskapet kjøpte i 2017 eiendommen "Stella Maris" i Kristiansund. Eiendommen er anskaffet for utvikling av boliger. Det er solgt 6 av 10 leiligheter og byggingen fullføres i 2025.



Noter til regnskapet 2024

Note 7 Fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital. Usikkerheten er først og fremst knyttet til likviditet og løpende betjening av selskapets økonomiske forpliktelser ovenfor bank og daglig drift. I den forbindelse har selskapet inngått en avtale med banken for å sikre fortsatt drift i 2025, og videre at selskapet skal kunne avvikles uten gjeldsforpliktelser.

Denne avtalen inneholder i korte trekk:

- Drift av selskapet i 2025 er finansiert i avtalen
- Gunstige rente- og avdrag samt garantibetingelser