



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 054 190	13 522 867
Sum inntekter		14 054 190	13 522 867
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 120 503	4 967 341
Annen driftskostnad	1, 3	2 523 096	2 034 173
Sum kostnader		7 643 599	7 001 514
Driftsresultat		6 410 592	6 521 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	73 830	
Annen finansinntekt	4	648	1 097
Sum finansinntekter		74 478	1 097
Annen rentekostnad	4	6 467 747	3 732 297
Annen finanskostnad	4		250
Sum finanskostnader		6 467 747	3 732 547
Netto finans		-6 393 269	-3 731 449
Ordinært resultat før skattekostnad		17 322	2 789 904
Skattekostnad på resultat	5	3 811	613 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 511	2 176 125
Årsresultat	6	13 511	2 176 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 511	2 176 125
Totalresultat		13 511	2 176 125
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital		13 511	2 176 125
Sum overføringer og disponeringer	6	13 511	2 176 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	139 505 497	132 348 426
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	13 216	16 452
Sum varige driftsmidler		139 518 713	132 364 878
Sum anleggsmidler		139 518 713	132 364 878
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 7	1 030 682	2 504 763
Andre kortsiktige fordringer		34 050	134 612
Sum fordringer		1 064 732	2 639 375
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 329 949	5 086 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 329 949	5 086 857
Sum omløpsmidler		9 394 682	7 726 232
SUM EIENDELER		148 913 395	140 091 110
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		29 400 000	29 400 000
Sum innskutt egenkapital		39 400 000	39 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum opptjent egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum egenkapital	6	45 518 258	45 504 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 725 663	1 721 852
Sum avsetninger for forpliktelser		1 725 663	1 721 852
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	99 710 000	89 875 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		99 710 000	89 875 000
Sum langsiktig gjeld		101 435 663	91 596 852
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 115	1 752 967
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		103 769	
Annen kortsiktig gjeld		1 789 590	1 236 544
Sum kortsiktig gjeld		1 959 473	2 989 511
Sum gjeld		103 395 136	94 586 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 913 395	140 091 110



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 655899

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.07.2024

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



Organisasjonsnr: 919 440 376
KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 054 190	13 522 867
Sum inntekter		14 054 190	13 522 867
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 120 503	4 967 341
Annen driftskostnad	1, 3	2 523 096	2 034 173
Sum kostnader		7 643 599	7 001 514
Driftsresultat		6 410 592	6 521 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	73 830	
Annen finansinntekt	4	648	1 097
Sum finansinntekter		74 478	1 097
Annen rentekostnad	4	6 467 747	3 732 297
Annen finanskostnad	4		250
Sum finanskostnader		6 467 747	3 732 547
Netto finans		-6 393 269	-3 731 449
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	3 811	613 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 511	2 176 125
Årsresultat	6	13 511	2 176 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 511	2 176 125
Totalresultat		13 511	2 176 125
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 511	2 176 125
Sum overføringer og disponeringer	6	13 511	2 176 125



Organisasjonsnr: 919 440 376
KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 7	139 505 497	132 348 426
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	13 216	16 452
Sum varige driftsmidler		139 518 713	132 364 878
Sum anleggsmidler		139 518 713	132 364 878
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 7	1 030 682	2 504 763
Andre kortsiktige fordringer		34 050	134 612
Sum fordringer		1 064 732	2 639 375
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 329 949	5 086 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 329 949	5 086 857
Sum omløpsmidler		9 394 682	7 726 232
SUM EIENDELER		148 913 395	140 091 110
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		29 400 000	29 400 000
Sum innskutt egenkapital		39 400 000	39 400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum opptjent egenkapital		6 118 258	6 104 747



Sum egenkapital	6	45 518 258	45 504 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 725 663	1 721 852
Sum avsetninger for forpliktelser		1 725 663	1 721 852
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	99 710 000	89 875 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		99 710 000	89 875 000
Sum langsiktig gjeld		101 435 663	91 596 852
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 115	1 752 967
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		103 769	
Annen kortsiktig gjeld		1 789 590	1 236 544
Sum kortsiktig gjeld		1 959 473	2 989 511
Sum gjeld		103 395 136	94 586 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 913 395	140 091 110



Organisasjonsnr: 919 440 376
KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Endre Tarald Gløstad
2024-04-04

 BankID Signing
Nils Thomas Lien
2024-04-04

 BankID Signing
Hans Kristian Voldstad
2024-04-04

 BankID Signing
Jan Sigurd Vignestad
2024-04-04

 BankID Signing
Tom Vidar Rygh
2024-04-05

 BankID Signing
Hans Petter Hagen
2024-04-05

Årsregnskap 2023

Kristiansand Hotellbygg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 440 376



RESULTATREGNSKAP

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		14 054 190	13 522 867
Sum driftsinntekter		14 054 190	13 522 867
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 120 503	4 967 341
Annen driftskostnad	1, 3	2 523 096	2 034 173
Sum driftskostnader		7 643 599	7 001 514
Driftsresultat		6 410 592	6 521 353
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	4	73 830	0
Annen finansinntekt	4	648	1 097
Annen rentekostnad	4	6 467 747	3 732 297
Annen finanskostnad	4	0	250
Resultat av finansposter		-6 393 269	-3 731 449
Resultat før skattekostnad		17 322	2 789 904
Skattekostnad på resultat	5	3 811	613 779
Resultat		13 511	2 176 125
Årsresultat	6	13 511	2 176 125
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		13 511	2 176 125
Sum overføringer	6	13 511	2 176 125



BALANSE

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	139 505 497	132 348 426
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	13 216	16 452
Sum varige driftsmidler		139 518 713	132 364 878
Sum anleggsmidler		139 518 713	132 364 878
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	3, 7	1 030 682	2 504 763
Andre kortsiktige fordringer		34 050	134 612
Sum fordringer		1 064 732	2 639 375
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 329 949	5 086 857
Sum omløpsmidler		9 394 682	7 726 232
Sum eiendeler		148 913 395	140 091 110



BALANSE

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	10 000 000	10 000 000
Overkurs		29 400 000	29 400 000
Sum innskutt egenkapital		39 400 000	39 400 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum opptjent egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum egenkapital	6	45 518 258	45 504 747
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	1 725 663	1 721 852
Sum avsetning for forpliktelser		1 725 663	1 721 852
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	99 710 000	89 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 710 000	89 875 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		66 115	1 752 967
Skyldig offentlige avgifter		103 769	0
Annen kortsiktig gjeld		1 789 590	1 236 544
Sum kortsiktig gjeld		1 959 473	2 989 511
Sum gjeld		103 395 136	94 586 363
Sum egenkapital og gjeld		148 913 395	140 091 110

Oslo, 04.04.2023

Styret i Kristiansand Hotellbygg AS

Hans Petter Hagen
styreleder

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Tom Vidar Rygh
styremedlem

Endre Tarald Glstad
styremedlem

Jan Sigurd Spilling Vigmostad
styremedlem

Nils Thomas Lien
styremedlem

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av utleieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 47 250.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	156 213 185	32 360	156 245 545
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	12 274 338		12 274 338
= Anskaffelseskost 31.12.23	168 487 523	32 360	168 519 883
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	28 982 026	19 144	29 001 170
= Bokført verdi 31.12.23	139 505 497	13 216	139 518 713
Årets ordinære avskrivninger	5 117 267	3 236	5 120 503
Økonomisk levetid	10-100 år	10 år	

Note 3 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	1 030 682	2 654 763
Avsetning til tap	0	150 000
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	1 030 682	2 504 763
Endring i avsetning til tap	-150 000	150 000
Realiserte tap	201 505	0
Sum resultatførte tap på krav	51 505	150 000

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	73 830	0
Annen finansinntekt	648	1 097
Sum finansinntekter	74 478	1 097
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	6 467 747	3 732 297
Annen finanskostnad	0	250
Sum finanskostnader	6 467 747	3 732 547

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 811	613 779
Skattekostnad ordinært resultat	3 811	613 779
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 322	2 789 904
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 658 378	-1 115 143
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 674 761
Skattepliktig inntekt	-1 641 056	0
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 263 107	10 754 729	-1 508 378
Fordringer	0	-150 000	-150 000
Sum	12 263 107	10 604 729	-1 658 378
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 419 186	-2 778 130	1 641 056
Grunnlag for utsatt skatt	7 843 922	7 826 599	-17 322
Utsatt skatt (22 %)	1 725 663	1 721 852	-3 811



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	10 000 000	29 400 000	6 104 747	45 504 747
Pr 01.01.2023	10 000 000	29 400 000	6 104 747	45 504 747
Årets resultat			13 511	13 511
Pr 31.12.2023	10 000 000	29 400 000	6 118 258	45 518 258

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 710 000	89 875 000
Sum	99 710 000	89 875 000
Gjeld sikret ved pant	99 710 000	89 875 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	116 904 244	109 747 172
Grunnarealer	22 601 253	22 601 253
Kundefordringer	1 030 682	2 504 763
Sum	140 536 179	134 853 189

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

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	100,0	10 000 000
Sum	100 000		10 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Glastad Farsund AS	54 000	54,0	54,0
Brødrene Jensen AS	25 000	25,0	25,0
Voldstad Eiendom AS	11 000	11,0	11,0
Retiro AS	10 000	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Styremedlem Hans Kristian Voldstad har inndirekte eierskap i selskapet via Voldstad Eiendom AS. Styremedlem Tom Vidar Rygh har inndirekte eierskap i selskapet via Retiro AS. Styremedlem Endre Tarald Glastad har inndirekte eierskap i selskapet via Glastad Farsund AS.



RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Kristiansand Hotellbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristiansand Hotellbygg AS som viser et overskudd på NOK 13 511. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: ADSCA-1MXLT-ZCBJ5-L60Y3-0515N-QZ65L



Revisors beretning 2023 for Kristiansand Hotellbygg AS



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

Lyngdal, 4. april 2024
RSM Norge AS

Tor Egil Sådland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AD5CA-1MXL-T-ZCJ5-L6Y3-0515N-QZ65L



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."

Tor Egil Sådland

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-2237523

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-07 06:51:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ADS5CA-1MXLI-ZCBIJ5-L60Y3-0515N-QZ65L

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Kristiansand Hotellbygg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 440 376



RESULTATREGNSKAP

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		14 054 190	13 522 867
Sum driftsinntekter		14 054 190	13 522 867
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 120 503	4 967 341
Annen driftskostnad	1, 3	2 523 096	2 034 173
Sum driftskostnader		7 643 599	7 001 514
Driftsresultat		6 410 592	6 521 353
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	4	73 830	0
Annen finansinntekt	4	648	1 097
Annen rentekostnad	4	6 467 747	3 732 297
Annen finanskostnad	4	0	250
Resultat av finansposter		-6 393 269	-3 731 449
Resultat før skattekostnad		17 322	2 789 904
Skattekostnad på resultat	5	3 811	613 779
Resultat		13 511	2 176 125
Årsresultat	6	13 511	2 176 125
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		13 511	2 176 125
Sum overføringer	6	13 511	2 176 125



BALANSE

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	139 505 497	132 348 426
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	13 216	16 452
Sum varige driftsmidler		139 518 713	132 364 878
Sum anleggsmidler		139 518 713	132 364 878
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	3, 7	1 030 682	2 504 763
Andre kortsiktige fordringer		34 050	134 612
Sum fordringer		1 064 732	2 639 375
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 329 949	5 086 857
Sum omløpsmidler		9 394 682	7 726 232
Sum eiendeler		148 913 395	140 091 110



BALANSE

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	10 000 000	10 000 000
Overkurs		29 400 000	29 400 000
Sum innskutt egenkapital		39 400 000	39 400 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum opptjent egenkapital		6 118 258	6 104 747
Sum egenkapital	6	45 518 258	45 504 747
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	1 725 663	1 721 852
Sum avsetning for forpliktelser		1 725 663	1 721 852
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	99 710 000	89 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 710 000	89 875 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		66 115	1 752 967
Skyldig offentlige avgifter		103 769	0
Annen kortsiktig gjeld		1 789 590	1 236 544
Sum kortsiktig gjeld		1 959 473	2 989 511
Sum gjeld		103 395 136	94 586 363
Sum egenkapital og gjeld		148 913 395	140 091 110

Oslo, 04.04.2023

Styret i Kristiansand Hotellbygg AS

Hans Petter Hagen
styreleder

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Tom Vidar Rygh
styremedlem

Endre Tarald Glstad
styremedlem

Jan Sigurd Spilling Vigmostad
styremedlem

Nils Thomas Lien
styremedlem

KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 47 250.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	156 213 185	32 360	156 245 545
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	12 274 338		12 274 338
= Anskaffelseskost 31.12.23	168 487 523	32 360	168 519 883
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	28 982 026	19 144	29 001 170
= Bokført verdi 31.12.23	139 505 497	13 216	139 518 713
Årets ordinære avskrivninger	5 117 267	3 236	5 120 503
Økonomisk levetid	10-100 år	10 år	

Note 3 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	1 030 682	2 654 763
Avsetning til tap	0	150 000
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	1 030 682	2 504 763
Endring i avsetning til tap	-150 000	150 000
Realiserte tap	201 505	0
Sum resultatførte tap på krav	51 505	150 000

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	73 830	0
Annen finansinntekt	648	1 097
Sum finansinntekter	74 478	1 097
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	6 467 747	3 732 297
Annen finanskostnad	0	250
Sum finanskostnader	6 467 747	3 732 547

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	3 811	613 779
Skattekostnad ordinært resultat	3 811	613 779
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 322	2 789 904
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 658 378	-1 115 143
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 674 761
Skattepliktig inntekt	-1 641 056	0
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 263 107	10 754 729	-1 508 378
Fordringer	0	-150 000	-150 000
Sum	12 263 107	10 604 729	-1 658 378
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 419 186	-2 778 130	1 641 056
Grunnlag for utsatt skatt	7 843 922	7 826 599	-17 322
Utsatt skatt (22 %)	1 725 663	1 721 852	-3 811



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	10 000 000	29 400 000	6 104 747	45 504 747
Pr 01.01.2023	10 000 000	29 400 000	6 104 747	45 504 747
Årets resultat			13 511	13 511
Pr 31.12.2023	10 000 000	29 400 000	6 118 258	45 518 258

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 710 000	89 875 000
Sum	99 710 000	89 875 000
Gjeld sikret ved pant	99 710 000	89 875 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	116 904 244	109 747 172
Grunnarealer	22 601 253	22 601 253
Kundefordringer	1 030 682	2 504 763
Sum	140 536 179	134 853 189

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

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KRISTIANSAND HOTELLBYGG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	100,0	10 000 000
Sum	100 000		10 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Glastad Farsund AS	54 000	54,0	54,0
Brødrene Jensen AS	25 000	25,0	25,0
Voldstad Eiendom AS	11 000	11,0	11,0
Retiro AS	10 000	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Styremedlem Hans Kristian Voldstad har inndirekte eierskap i selskapet via Voldstad Eiendom AS. Styremedlem Tom Vidar Rygh har inndirekte eierskap i selskapet via Retiro AS. Styremedlem Endre Tarald Glastad har inndirekte eierskap i selskapet via Glastad Farsund AS.