



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 140 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dalaneveien 31
3772 KRAGERØ

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 841 729	2 170 251
Sum inntekter		3 841 729	2 170 251
Kostnader			
Varekostnad		133 078	
Avskrivning	3	458 071	406 380
Annen driftskostnad		705 510	663 820
Sum kostnader		1 296 659	1 070 200
Driftsresultat		2 545 070	1 100 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		167	677
Sum finansinntekter		167	677
Annen finanskostnad		2 035 096	1 243 569
Sum finanskostnader		2 035 096	1 243 569
Netto finans		-2 034 929	-1 242 892
Ordinært resultat før skattekostnad		510 141	-142 841
Skattekostnad på ordinært resultat	4	112 231	-26 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		397 910	-116 611
Årsresultat		397 910	-116 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	397 910	-116 611
Sum overføringer og disponeringer		397 910	-116 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	37 741 553	33 802 509
Sum varige driftsmidler		37 741 553	33 802 509
Sum anleggsmidler		37 741 553	33 802 509
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		299 505	
Sum fordringer		299 505	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 379	118 190
Sum omløpsmidler		526 884	118 190
SUM EIENDELER		38 268 437	33 920 699
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	38 784	-359 126
Sum opptjent egenkapital		38 784	-359 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		138 784	-259 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	235 293	123 062
Sum avsetninger for forpliktelser		235 293	123 062
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 355 000	33 299 998
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 272 503	481 484
Sum annen langsiktig gjeld		37 627 503	33 781 482
Sum langsiktig gjeld		37 862 796	33 904 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 742	54 598
Skyldige offentlige avgifter		136 751	58 896
Annen kortsiktig gjeld	6	11 364	161 787
Sum kortsiktig gjeld		266 857	275 281
Sum gjeld		38 129 653	34 179 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 268 437	33 920 699



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 731323

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 140 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lovisenbergveien 20
3770 KRAGERØ

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: Andrew Howatson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 26.08.2024



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 841 729	2 170 251
Sum inntekter		3 841 729	2 170 251
Kostnader			
Varekostnad		133 078	
Avskrivning	3	458 071	406 380
Annen driftskostnad		705 510	663 820
Sum kostnader		1 296 659	1 070 200
Driftsresultat		2 545 070	1 100 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		167	677
Sum finansinntekter		167	677
Annen finanskostnad		2 035 096	1 243 569
Sum finanskostnader		2 035 096	1 243 569
Netto finans		-2 034 929	-1 242 892
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	112 231	-26 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		397 910	-116 611
Årsresultat		397 910	-116 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	397 910	-116 611
Sum overføringer og disponeringer		397 910	-116 611



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	37 741 553	33 802 509
Sum varige driftsmidler		37 741 553	33 802 509
Sum anleggsmidler		37 741 553	33 802 509
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		299 505	
Sum fordringer		299 505	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 379	118 190
Sum omløpsmidler		526 884	118 190
SUM EIENDELER		38 268 437	33 920 699
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	38 784	-359 126
Sum opptjent egenkapital		38 784	-359 126
Sum egenkapital		138 784	-259 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	235 293	123 062
Sum avsetninger for forpliktelser		235 293	123 062
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 355 000	33 299 998



Øvrig langsiktig gjeld	6	1 272 503	481 484
Sum annen langsiktig gjeld		37 627 503	33 781 482
Sum langsiktig gjeld		37 862 796	33 904 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 742	54 598
Skyldige offentlige avgifter		136 751	58 896
Annen kortsiktig gjeld	6	11 364	161 787
Sum kortsiktig gjeld		266 857	275 281
Sum gjeld		38 129 653	34 179 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 268 437	33 920 699



Organisasjonsnr: 979 140 029
KALSTAD 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	100.00	1000.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Kilen Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Kalstad Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Permeo dokumentnøgle: T55U7-KXENE-EPN16-8GJ0K-UELSU-8L4Y4



Kalstad Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 841 729	2 170 251
Sum driftsinntekter		<u>3 841 729</u>	<u>2 170 251</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		133 078	0
Avskrivning	3	458 071	406 380
Annen driftskostnad		705 510	663 820
Sum driftskostnader		<u>1 296 659</u>	<u>1 070 200</u>
Driftsresultat		<u>2 545 070</u>	<u>1 100 051</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		167	677
Annen finanskostnad		2 035 096	1 243 569
Netto finansposter		<u>-2 034 929</u>	<u>-1 242 892</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>510 141</u>	<u>-142 841</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>112 231</u>	<u>-26 230</u>
Årsresultat		<u>397 910</u>	<u>-116 611</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	397 910	-116 611

Permeo dokumentnøgle: T55U7-KXENE-EPN16-8GJ0K-UJLSU-8L4Y4



Kalstad Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	37 741 553	33 802 509
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		299 505	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>227 379</u>	<u>118 190</u>
Sum omløpsmidler		<u>526 884</u>	<u>118 190</u>
Sum eiendeler		<u>38 268 437</u>	<u>33 920 699</u>

Permeo dokumentnøgle: T55U7-KXENE-EPN16-8GJ0K-UJLSU-8L4Y4



Kalstad Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	38 784	-359 126
Sum egenkapital		<u>138 784</u>	<u>-259 126</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	235 293	123 062
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 355 000	33 299 998
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>1 272 503</u>	<u>481 484</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>37 627 503</u>	<u>33 781 482</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		118 742	54 598
Skyldige offentlige avgifter		136 751	58 896
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>11 364</u>	<u>161 787</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>266 857</u>	<u>275 281</u>
Sum gjeld		<u>38 129 653</u>	<u>34 179 825</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>38 268 437</u>	<u>33 920 699</u>

31. desember 2023
Kragerø, 30. juni 2024

Andrew Howatson
daglig leder, styreleder

Permeo dokumentnøgle: TSSU7-KXENE-EPN16-8GJOK-UJLSU-8L4Y4



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter bokføres på transaksjonstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

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.



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kilen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 813 411	29 786 850	3 602 883	35 203 144
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	4 397 115	0	4 397 115
Anskaffelseskost 31.12.	1 813 411	34 183 965	3 602 883	39 600 259
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 858 706	0	-1 858 706
Balanseført pr. 31.12.	1 813 411	32 325 259	3 602 883	37 741 553
Årets avskrivninger	0	458 071	0	458 071
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	80 år Lineær		

Permeo dokumentnøgle: T55U7-KXENE-EPN16-8GJ0K-UELSU-8L4Y4



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	112 231	-26 230
Årets totale skattekostnad	<u>112 231</u>	<u>-26 230</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	510 141	-142 841
Permanente forskjeller **	0	23 611
Endring i midlertidige forskjeller	-582 980	-505 589
Årets skattegrunnlag	<u>-72 839</u>	<u>-624 819</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	1 942 610	1 359 630
Sum	<u>1 942 610</u>	<u>1 359 630</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-873 097	-800 258
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 069 513</u>	<u>559 372</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	235 293	123 062
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	112 231	
Beregnet skattekostnad	<u>112 231</u>	

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	0	-359 126	-259 126
Årsresultat	0	0	397 910	397 910
Egenkapital 31.12.2023	100 000	0	38 784	138 784



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til Kredittinstitusjoner	33 360 057	29 798 245
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Tomter, bygninger	37 741 553	33 802 509
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2023	2022
Pantelån	36 355 000	33 299 998
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Lån fra K-Foss Invest AS	0	150 424
Påløpte renter	11 364	11 364
Sum	<u>11 364</u>	<u>161 788</u>
<i>Annen Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Lån fra Kilen Eiendom AS (Morselskap)	1 272 503	481 484

Morselskapet Kilen Eiendom AS og Søsterselskap K-Foss Eiendom AS har også stilt sikkerheter for selskapets pantelån.



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: Kalstad Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-08-14 18:54:40 UTC



Howatson, Andrew

Daglig leder

På vegne av: Kalstad Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1356906

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-08-14 18:54:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T55U7-KXENE-EPN16-8GJ0K-UELSU-8L4Y4

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>



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kalstad Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalstad Eiendom AS som 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 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 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 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 14. august 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Perneo dokumentnøgle: ZVAV1-1EZ46-QWJ00-2YJG7-5L6D7-QJYDA



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

2024-08-14 20:21:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z1/AW1-1EZ46-QWJOO-2YJG7-5L6D7-QJWDA

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>



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter bokføres på transaksjonstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

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.



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kilen Eiendom AS	100	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 813 411	29 786 850	3 602 883	35 203 144
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	4 397 115	0	4 397 115
Anskaffelseskost 31.12.	1 813 411	34 183 965	3 602 883	39 600 259
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 858 706	0	-1 858 706
Balanseført pr. 31.12.	1 813 411	32 325 259	3 602 883	37 741 553
Årets avskrivninger	0	458 071	0	458 071
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	80 år Lineær		



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	112 231	-26 230
Årets totale skattekostnad	<u>112 231</u>	<u>-26 230</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	510 141	-142 841
Permanente forskjeller **	0	23 611
Endring i midlertidige forskjeller	-582 980	-505 589
Årets skattegrunnlag	<u>-72 839</u>	<u>-624 819</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	1 942 610	1 359 630
Sum	<u>1 942 610</u>	<u>1 359 630</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-873 097	-800 258
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 069 513</u>	<u>559 372</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	235 293	123 062
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	112 231	
Beregnet skattekostnad	<u>112 231</u>	

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	0	-359 126	-259 126
Årsresultat	0	0	397 910	397 910
Egenkapital 31.12.2023	100 000	0	38 784	138 784



Kalstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til Kredittinstitusjoner	33 360 057	29 798 245
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Tomter, bygninger	37 741 553	33 802 509
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2023	2022
Pantelån	36 355 000	33 299 998
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Lån fra K-Foss Invest AS	0	150 424
Påløpte renter	11 364	11 364
Sum	<u>11 364</u>	<u>161 788</u>
<i>Annen Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Lån fra Kilen Eiendom AS (Morselskap)	1 272 503	481 484

Morselskapet Kilen Eiendom AS og Søsterselskap K-Foss Eiendom AS har også stilt sikkerheter for selskapets pantelån.