



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 244 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Kvitå EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kvitåvatnlia 118
3660 RJUKAN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Jon Terje Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 232 624	1 049 847
Sum inntekter		1 232 624	1 049 847
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	754 137	721 754
Annen driftskostnad		503 196	384 183
Sum kostnader		1 257 333	1 105 937
Driftsresultat		-24 709	-56 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 417	164
Sum finansinntekter		2 417	164
Annen rentekostnad		773 715	435 383
Sum finanskostnader		773 715	435 383
Netto finans		-771 298	-435 219
Resultat før skattekostnad		-796 008	-491 309
Skattekostnad på resultat	3	-175 122	-108 099
Årsresultat	4	-620 886	-383 210
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-620 886	-383 210
Totalresultat		-620 886	-383 210
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-620 886	-383 210
Sum overføringer og disponeringer		-620 886	-383 210



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	312 897	137 775
Sum immaterielle eiendeler		312 897	137 775
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	11 390 460	7 237 975
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	141 019	205 778
Sum varige driftsmidler		11 531 479	7 443 753
Sum anleggsmidler		11 844 376	7 581 528
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	510 453	125 000
Andre kortsiktige fordringer		65 929	40 275
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		576 382	165 275
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 841 249	278 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 841 249	278 305
Sum omløpsmidler		2 417 632	443 580
SUM EIENDELER		14 262 007	8 025 108
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 036 000	1 036 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		1 036 000	1 036 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 8	-567 856	53 030
Sum opptjent egenkapital		-567 856	53 030
Sum egenkapital	4	468 144	1 089 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 100 000	6 200 240
Sum annen langsiktig gjeld		13 100 000	6 200 240
Sum langsiktig gjeld		13 100 000	6 200 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		645 322	286 984
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			45 181
Kortsiktig konserngjeld	6		400 000
Annen kortsiktig gjeld		48 542	3 674
Sum kortsiktig gjeld		693 864	735 839
Sum gjeld		13 793 864	6 936 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 262 007	8 025 108



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 705437

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 244 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVITÅ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kvitåvatnlia 118
3660 RJUKAN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Jon Terje Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 28.07.2025



Organisasjonsnr: 989 244 094
KVITÅ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 232 624	1 049 847
Sum inntekter		1 232 624	1 049 847
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	754 137	721 754
Annen driftskostnad		503 196	384 183
Sum kostnader		1 257 333	1 105 937
Driftsresultat		-24 709	-56 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 417	164
Sum finansinntekter		2 417	164
Annen rentekostnad		773 715	435 383
Sum finanskostnader		773 715	435 383
Netto finans		-771 298	-435 219
Resultat før skattekostnad		-796 008	-491 309
Skattekostnad på resultat	3	-175 122	-108 099
Årsresultat	4	-620 886	-383 210
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-620 886	-383 210
Totalresultat		-620 886	-383 210
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-620 886	-383 210
Sum overføringer og disponeringer		-620 886	-383 210



Organisasjonsnr: 989 244 094
KVITÅ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	312 897	137 775
Sum immaterielle eiendeler		312 897	137 775
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	11 390 460	7 237 975
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 5	141 019	205 778
Sum varige driftsmidler		11 531 479	7 443 753
Sum anleggsmidler		11 844 376	7 581 528
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	510 453	125 000
Andre kortsiktige fordringer		65 929	40 275
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		576 382	165 275
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 841 249	278 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 841 249	278 305
Sum omløpsmidler		2 417 632	443 580
SUM EIENDELER		14 262 007	8 025 108
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 036 000	1 036 000
Sum innskutt egenkapital		1 036 000	1 036 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 8	-567 856	53 030
Sum opptjent egenkapital		-567 856	53 030



Sum egenkapital	4	468 144	1 089 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	13 100 000	6 200 240
Sum annen langsiktig gjeld		13 100 000	6 200 240
Sum langsiktig gjeld		13 100 000	6 200 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		645 322	286 984
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			45 181
Kortsiktig konserngjeld	6		400 000
Annen kortsiktig gjeld		48 542	3 674
Sum kortsiktig gjeld		693 864	735 839
Sum gjeld		13 793 864	6 936 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 262 007	8 025 108



Organisasjonsnr: 989 244 094
KVITÅ EIENDOM 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

Kvitå Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 989 244 094



RESULTATREGNSKAP

KVITÅ EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 232 624	1 049 847
Sum driftsinntekter		1 232 624	1 049 847
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	754 137	721 754
Annen driftskostnad		503 196	384 183
Sum driftskostnader		1 257 333	1 105 937
Driftsresultat		-24 709	-56 090
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 417	164
Annen rentekostnad		773 715	435 383
Resultat av finansposter		-771 298	-435 219
Resultat før skattekostnad		-796 008	-491 309
Skattekostnad på resultat	3	-175 122	-108 099
Årsresultat	4	-620 886	-383 210
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	4	620 886	383 210
Sum overføringer		-620 886	-383 210



BALANSE

KVITÅ EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	312 897	137 775
Sum immaterielle eiendeler		312 897	137 775
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	11 390 460	7 237 975
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	141 019	205 778
Sum varige driftsmidler		11 531 479	7 443 753
Sum anleggsmidler		11 844 376	7 581 528
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	510 453	125 000
Andre kortsiktige fordringer		65 929	40 275
Sum fordringer		576 382	165 275
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 841 249	278 305
Sum omløpsmidler		2 417 632	443 580
Sum eiendeler		14 262 007	8 025 108



BALANSE

KVITÅ EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 7	1 036 000	1 036 000
Sum innskutt egenkapital		1 036 000	1 036 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4, 8	-567 856	53 030
Sum opptjent egenkapital		-567 856	53 030
Sum egenkapital	4	468 144	1 089 030
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 100 000	6 200 240
Sum annen langsiktig gjeld		13 100 000	6 200 240
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		645 322	286 984
Skyldig offentlige avgifter		0	45 181
Konserngjeld	6	0	400 000
Annen kortsiktig gjeld		48 542	3 674
Sum kortsiktig gjeld		693 864	735 839
Sum gjeld		13 793 864	6 936 079
Sum egenkapital og gjeld		14 262 007	8 025 108

Rjukan, 30.06.2025
Styret i Kvitå Eiendom AS

Jan Klingsholm
styreleder

Jon Terje Johnsen
styremedlem

Håvard Nilsen
daglig leder



Kvitå Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer 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 ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. 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 årsverk

Kvitå Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.



Kvitå Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	14 179 458	323 794	14 503 252
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 841 862	0	4 841 862
Anskaffelseskost 31.12.2024	19 021 320	323 794	19 345 114
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	7 630 860	182 775	7 813 635
Bokført verdi 31.12.2024	11 390 460	141 019	11 531 479
Akk. avskrivninger 01.01.2024	6 941 482	118 016	7 059 498
Årets avskrivninger	689 378	64 759	754 137
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	7 630 860	182 775	7 813 635
Økonomisk levetid	20 - 25 år	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-175 122	-108 099
Skattekostnad ordinært resultat	-175 122	-108 099
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-796 008	-491 309
Permanente forskjeller	0	-51
Endring i midlertidige forskjeller	324 572	479 281
Skattepliktig inntekt	-471 435	-12 078
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
Varige driftsmidler	-985 388	-672 476	312 912
Gevinst – og tapskonto	46 642	58 303	11 661
Sum	-938 745	-614 173	324 572
Akkumulert fremførbart underskudd	-483 514	-12 078	471 435
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 422 259	-626 251	796 008
Utsatt skattefordel (22 %)	-312 897	-137 775	175 122



Kvitå Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 036 000	53 030	1 089 030
Årets resultat		-620 886	-620 886
Pr 31.12.2024	1 036 000	-567 856	468 144

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	13 100 000	6 200 240
Sum	13 100 000	6 200 240
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	11 390 460	7 237 975
Driftstilbehør	141 019	205 778
Kundefordringer	510 453	125 000
Sum	12 041 932	7 568 753

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	400 000
Sum	0	400 000

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KVITÅ EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 036	1 000,0	1 036 000
Sum	1 036		1 036 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
JORY AS	518	50,0	50,0
Stem Management AS	518	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 036	100,0	100,0



Kvitå Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2025 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Det arbeides med å øke dagens inntekter og redusere dagens kostnader.

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr 620 886 etter skatt, mot underskudd på kr 383 210 i 2023.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn ved avleggelsen av regnskapet for sin virksomhet.



THOR FOSSNES

ORG.NR.: 980 429 547MVA

Til generalforsamlingen i **KVITÅ EIENDOM AS**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Jeg har revidert KVITÅ EIENDOM AS sitt årsregnskap 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 min 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av The 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 min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisor oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tønsberg 30. juni 2025

Thor Fossnes
Statsautorisert revisor

Postadresse
Odins vei 13
3128 NØTTERØY

Besøksadresse
Nedre Langgt. 43 – 3. etg.
3126 TØNSBERG

Mobil
+47 932 50 991
E-mail
post@thorfossnes.no