



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 862 935
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KJØITA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Østre Strandgate 46 4610 KRISTIANSAND S

### 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:	Henning Isaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2025

### 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, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 326 796	22 769 427
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 326 796</b>	<b>22 769 427</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	648 635	758 483
Avskrivning av driftsmidler	2	9 096 886	9 008 429
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		5 111 426	18 959 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 856 947</b>	<b>28 726 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 469 849</b>	<b>-5 956 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 017 366	6 577 268
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 128 987	5 191 700
Annen renteinntekt		4 646 994	2 389 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 793 347</b>	<b>14 158 572</b>
Annen rentekostnad		44 194 360	27 703 586
Annen finanskostnad			1 027 151
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 194 360</b>	<b>28 730 737</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 401 013</b>	<b>-14 572 164</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>68 836</b>	<b>-20 529 024</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 691 246	-4 513 477
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overført fra overkurs		-1 622 410	
Overført fra annen egenkapital			-16 015 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	230 902 083	238 479 548
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 112 235	746 109
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>232 014 319</b>	<b>239 225 656</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 5	251 143 856	257 606 634
Lån til foretak i samme konsern	6		331 677 985
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>251 143 856</b>	<b>589 284 619</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>483 158 175</b>	<b>828 510 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	254 553	351 028
Andre kortsiktige fordringer		875 143	1 885 551
Konsernfordringer	6	347 196 037	25 044 381
<b>Sum fordringer</b>		<b>348 325 733</b>	<b>27 280 961</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 109 879	3 253 351
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 109 879</b>	<b>3 253 351</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>351 435 612</b>	<b>30 534 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>834 593 787</b>	<b>859 044 587</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	5 284 801	5 284 801
Overkurs	7	221 250 750	222 873 160
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>226 535 552</b>	<b>228 157 962</b>
Annen egenkapital	7		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 535 552</b>	<b>228 157 962</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	7 947 581	6 256 335
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 947 581</b>	<b>6 256 335</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	591 350 000	615 837 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>591 350 000</b>	<b>615 837 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>599 297 581</b>	<b>622 093 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 185 594	4 554 677
Leverandørgjeld		520 826	1 776 926
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		40 943	59 693
Annen kortsiktig gjeld		5 013 291	2 401 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 760 654</b>	<b>8 792 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>608 058 235</b>	<b>630 886 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>834 593 787</b>	<b>859 044 587</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 569850

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 862 935  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØITA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Østre Strandgate 46  
4610 KRISTIANSAND S

#### 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: Henning Isaksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2025

#### Revisjon

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 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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 923 862 935  
KJØITA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 326 796	22 769 427
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 326 796</b>	<b>22 769 427</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	648 635	758 483
Avskrivning av driftsmidler	2	9 096 886	9 008 429
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		5 111 426	18 959 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 856 947</b>	<b>28 726 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 469 849</b>	<b>-5 956 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 017 366	6 577 268
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 128 987	5 191 700
Annen renteinntekt		4 646 994	2 389 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 793 347</b>	<b>14 158 572</b>
Annen rentekostnad		44 194 360	27 703 586
Annen finanskostnad			1 027 151
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 194 360</b>	<b>28 730 737</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 401 013</b>	<b>-14 572 164</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>68 836</b>	<b>-20 529 024</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 691 246	-4 513 477
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-1 622 410	
Overført fra annen egenkapital			-16 015 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>



Organisasjonsnr: 923 862 935  
KJØITA EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2, 5 230 902 083 238 479 548

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 1 112 235 746 109

**Sum varige driftsmidler 232 014 319 239 225 656**

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 5 251 143 856 257 606 634

Lån til foretak i samme

konsern 6 331 677 985

**Sum finansielle anleggsmidler 251 143 856 589 284 619**

**Sum anleggsmidler 483 158 175 828 510 275**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 5 254 553 351 028

Andre kortsiktige

fordringer 875 143 1 885 551

Konsernfordringer 6 347 196 037 25 044 381

**Sum fordringer 348 325 733 27 280 961**

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 3 109 879 3 253 351

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 109 879 3 253 351**

**Sum omløpsmidler 351 435 612 30 534 311**

**SUM EIENDELER 834 593 787 859 044 587**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 5 284 801 5 284 801



Overkurs	7	221 250 750	222 873 160
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>226 535 552</b>	<b>228 157 962</b>
Annen egenkapital	7		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 535 552</b>	<b>228 157 962</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	4	7 947 581	6 256 335
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	591 350 000	615 837 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>591 350 000</b>	<b>615 837 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>599 297 581</b>	<b>622 093 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 185 594	4 554 677
Leverandørgjeld		520 826	1 776 926
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		40 943	59 693
Annen kortsiktig gjeld		5 013 291	2 401 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 760 654</b>	<b>8 792 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>608 058 235</b>	<b>630 886 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>834 593 787</b>	<b>859 044 587</b>



Organisasjonsnr: 923 862 935  
KJØITA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.50

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Docusign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## RESULTATREGNSKAP

### KJØITA EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		23 326 796	22 769 427
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 326 796</b>	<b>22 769 427</b>
Lønnskostnad	1	648 635	758 483
Avskrivning av driftsmidler	2	9 096 886	9 008 429
Annen driftskostnad		5 111 426	18 959 374
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 856 947</b>	<b>28 726 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 469 849</b>	<b>-5 956 859</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 017 366	6 577 268
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		16 128 987	5 191 700
Annen renteinntekt		4 646 994	2 389 604
Annen rentekostnad		44 194 360	27 703 586
Annen finanskostnad		0	1 027 151
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 401 013</b>	<b>-14 572 164</b>
Resultat før skattekostnad		68 836	-20 529 024
Skattekostnad på resultat	4	1 691 246	-4 513 477
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra overkurs		-1 622 410	0
Overført fra annen egenkapital		0	16 015 547
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 622 410</b>	<b>-16 015 547</b>



DocuSign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## BALANSE

### KJØITA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<strong>ANLEGGSMIDLER</strong>			
<strong>VARIGE DRIFTSMIDLER</strong>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	230 902 083	238 479 548
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 112 235	746 109
<strong>Sum varige driftsmidler</strong>		<strong>232 014 319</strong>	<strong>239 225 656</strong>
<strong>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</strong>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	251 143 856	257 606 634
Lån til foretak i samme konsern	6	0	331 677 985
<strong>Sum finansielle anleggsmidler</strong>		<strong>251 143 856</strong>	<strong>589 284 619</strong>
<strong>Sum anleggsmidler</strong>		<strong>483 158 175</strong>	<strong>828 510 275</strong>
<strong>OMLØPSMIDLER</strong>			
<strong>FORDRINGER</strong>			
Kundefordringer	5	254 553	351 028
Andre kortsiktige fordringer		875 143	1 885 551
Konsernfordringer	6	347 196 037	25 044 381
<strong>Sum fordringer</strong>		<strong>348 325 733</strong>	<strong>27 280 961</strong>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 109 879	3 253 351
<strong>Sum omløpsmidler</strong>		<strong>351 435 612</strong>	<strong>30 534 311</strong>
<strong>Sum eiendeler</strong>		<strong>834 593 787</strong>	<strong>859 044 587</strong>

KJØITA EIENDOM AS

SIDE 2



DocuSign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## BALANSE

### KJØITA EIENDOM AS

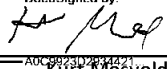
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	5 284 801	5 284 801
Overkurs	7	221 250 750	222 873 160
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>226 535 552</b>	<b>228 157 962</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 535 552</b>	<b>228 157 962</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	7 947 581	6 256 335
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 947 581</b>	<b>6 256 335</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	591 350 000	615 837 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>591 350 000</b>	<b>615 837 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 185 594	4 554 677
Leverandørgjeld		520 826	1 776 926
Skyldig offentlige avgifter		40 943	59 693
Annen kortsiktig gjeld		5 013 291	2 401 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 760 654</b>	<b>8 792 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>608 058 235</b>	<b>630 886 625</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>834 593 787</b>	<b>859 044 587</b>

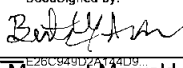


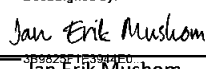
DocuSign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

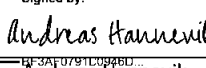
## BALANSE

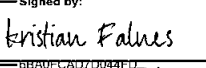
**KJØITA EIENDOM AS**  
Kristiansand, 23.05.2025  
Styret i Kjøita Eiendom AS

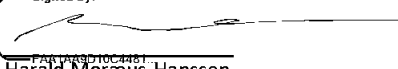
DocuSigned by:  
  
A0C9B25D29A421  
**Kurt Mosvold**  
styreleder

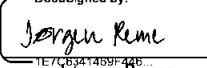
DocuSigned by:  
  
E26C949D2A744D9  
**Bente-Margaret Mosvold Andersen**  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
3B622E1E330E0  
**Jan Erik Mushom**  
styremedlem

Signed by:  
  
BF3AF0791C99BD  
**Andreas Hannevik**  
styremedlem

Signed by:  
  
B80FCA0D08A4F0  
**Olav Kristian Falnes**  
styremedlem

Signed by:  
  
F441A85D10C481  
**Harald Moræus-Hanssen**  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
1E7C63414B9F446  
**Jørgen Reme**  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## Regnskapsprinsipper

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

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Viderefakturerte felleskostnader nettoføres mot felleskostnadene. Huseiers andel av felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

## 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.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av innbetalt kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

## 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.

## KONSERN

Det utarbeides ikke konsernregnskap jf. unntaksreglene for små foretak.



Docusign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	561 476	639 456
Arbeidsgiveravgift	79 934	84 214
Pensjonskostnader	5 294	11 808
Andre ytelser	1 932	23 005
<b>Sum</b>	<b>648 635</b>	<b>758 483</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0,33 årsverk (1 årsverk i perioden 1.januar til 30.april og 0 årsverk i perioden 1.mai til 31.desember). Lønninger inkluderer sluttvederlag ifm inngått avtale om fratredelse.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	356 842 136	8 502 398	365 344 534
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 203 019	682 530	1 885 549
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>358 045 155</b>	<b>9 184 927</b>	<b>367 230 082</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	127 143 072	8 072 692	135 215 764
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>230 902 083</b>	<b>1 112 235</b>	<b>232 014 319</b>
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	118 362 589	7 756 289	126 118 878
Årets avskrivninger	8 780 483	316 403	9 096 886
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024</b>	<b>127 143 072</b>	<b>8 072 692</b>	<b>135 215 764</b>
Økonomisk levetid	5-50 år	3-7 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Docusign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## Note 3 Datterselskap

	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DATTERSELSKAP</b>						
Kjøita 18 AS	100 %	100 %	92 110 023	92 110 023	131 781 826	6 279 322
Kjøita 6 AS	100 %	100 %	159 033 833	159 033 833	90 419 403	4 590 087
<b>Sum</b>			<b>251 143 856</b>	<b>251 143 856</b>	<b>222 201 229</b>	<b>10 869 409</b>

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Inntekt på investering i datterselskap knytter seg i sin helhet til mottatt konsernbidrag (utbytte).

### Inntekt fra investering i datterselskap

Konsernbidrag 2024 fra Kjøita 6 AS før skatt	7 638 417
Andel av konsernbidrag 2024 fra Kjøita 6 AS ført til reduksjon av ansk.kost	-1 753 690
Andel av konsernbidrag fra Kjøita 6 AS tidligere år korrigert mot ansk.kost i 2024	-2 985 293
Konsernbidrag 2024 fra Kjøita 18 AS før skatt	14 997 596
Andel av konsernbidrag 2024 fra Kjøita 18 AS ført til reduksjon av ansk.kost	-2 879 664
<b>Sum inntekt på investering i datterselskap</b>	<b>15 017 366</b>



DocuSign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 691 246	-4 513 477
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 691 246</b>	<b>-4 513 477</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	68 836	-20 529 024
Permanente forskjeller	0	13 220
Endring i midlertidige forskjeller	3 471 531	2 488 862
Mottatt konsernbidrag	7 618 647	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 159 014	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-18 026 941</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 979 923	-1 446 999
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 979 923	1 446 999
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	103 716 304	106 721 033	3 004 728
Andre forskjeller	-466 803	0	466 803
<b>Sum</b>	<b>103 249 501</b>	<b>106 721 033</b>	<b>3 471 531</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-38 577 434	-49 736 448	-11 159 014
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt*	-28 546 700	-28 546 700	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>36 125 367</b>	<b>28 437 884</b>	<b>-7 687 483</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>7 947 581</b>	<b>6 256 335</b>	<b>-1 691 246</b>

\*Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt knytter seg til merverdier fra fisjonsfusjon i 2019.



DocuSign Envelope ID: 9EA14972-1648-4143-8446-8EC3AF8D3925

## Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	591 350 000	615 837 500
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 185 594	4 554 677
<b>Sum</b>	<b>594 535 594</b>	<b>620 392 177</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	230 902 083	238 479 548
Aksjer i datterselskap	251 143 856	257 606 634
Kundefordringer	254 553	351 028
<b>Sum</b>	<b>482 300 492</b>	<b>496 437 210</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	331 677 985
Andre kortsiktige fordringer konsern	347 196 037	25 044 381
<b>Sum</b>	<b>347 196 037</b>	<b>356 722 366</b>

Konsernmellomværende er renteberegnet.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	5 284 801	222 873 160	228 157 962
Årets resultat		-1 622 410	-1 622 410
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>5 284 801</b>	<b>221 250 750</b>	<b>226 535 552</b>

## Note 8 Fordringer og gjeld

	2024
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0



Til generalforsamlingen i Kjøita Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjøita Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for 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 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

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>

Kristiansand, 23. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kai Arne Halvorsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2025-05-23 13:34

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.